

LAHTI



NIEMEN KEHITYSKUVAN (KAAVARUNKO) SELOSTUS

27.1.2021
TARKISTETTU LUONNOS

Tunnus
A-2770

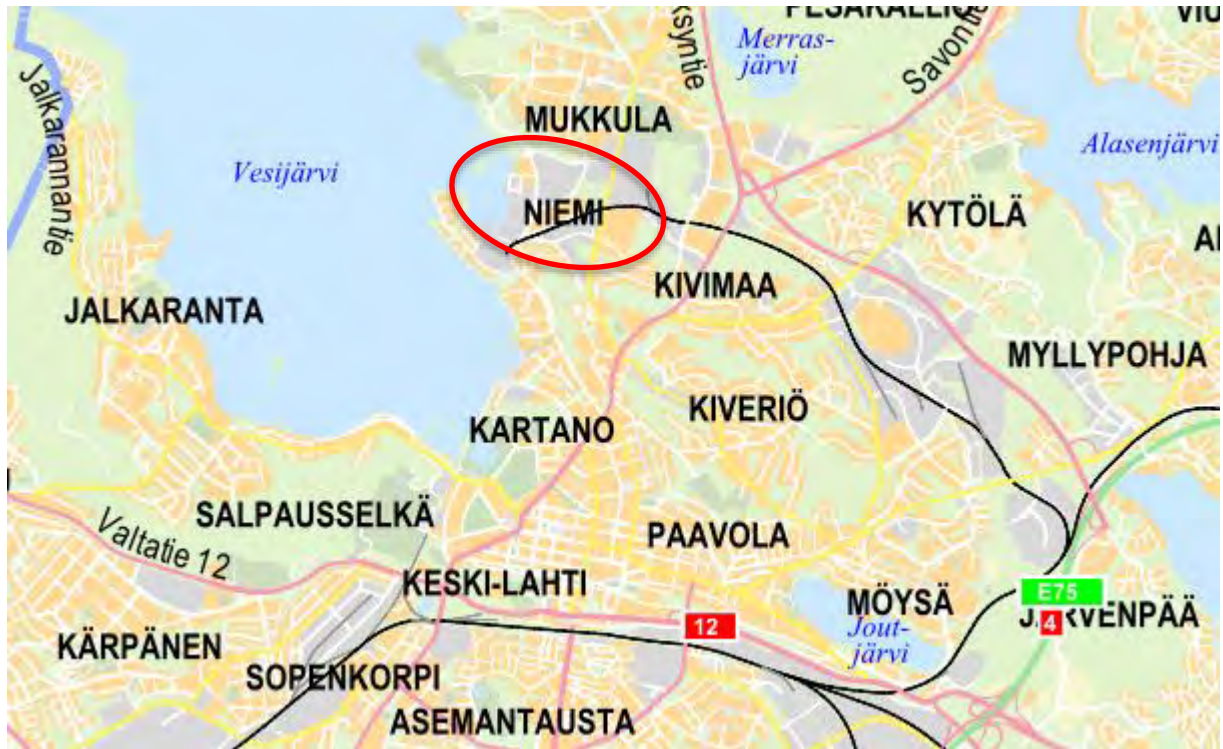
Kaavarunko

Niemi

Lahti.fi

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Niemen kaavarungon selostus, joka koskee 27.1. tammikuuta 2021 päivättyä kaavarungon tarkistettua luonnoskarttaa.



Kaavarunkoalueen sijainti kaupunkirakenteessa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2019 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 7.3.2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

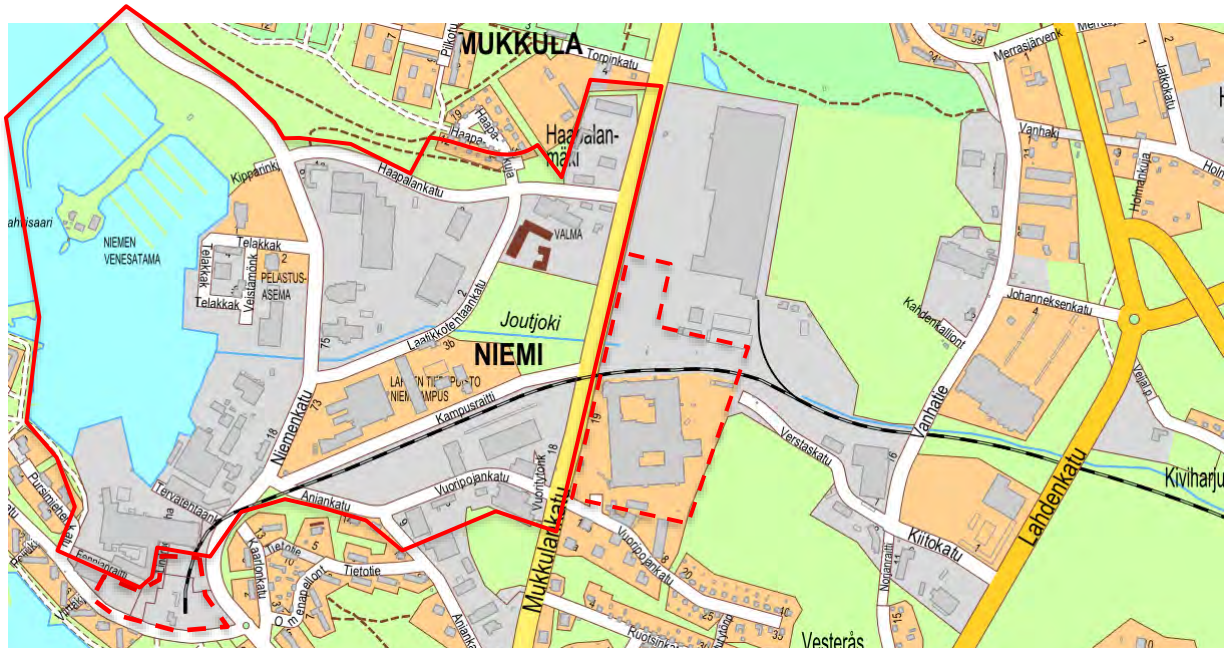
1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Niemen (4.) sekä vähäiseltä osin pohjoisessa Mukkulan (7.) kaupunginosissa. Alue sivuaa sekä eteläosassa Kartanon (2.) ja itäosiltaan Kivimaan (6.) ja Mukkulan (7.) kaupunginosia. Alue rajautuu lännessä Vesijärveen, pohjoisessa Ritaniemen rinteeseen, idässä Mukkulankatuun ja etelässä Aniankatu-Vuoripojankatuun. UPM:n teollisuusalueen pohjoisosa kuuluu myös suunnittelualueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 89 ha.

Mukkulankadun itäpuolella oleva Isku Center sekä siellä sijaitseva LUT/LAB-kampus kuuluu sisällöllisesti suunnitelmaan mukaan, mutta alueelle on tehty muutamia vuosia aiemmin asemakaavamuutos, jossa kiinteistön muutos toimitila- ja koulutuskäyttöön on huomioitu.

Samoin aiemmin teollisuustoiminnasta asumiseen kaavoitettu UPM:n alue sekä aiemmin Senaatti Kiinteistöjen tontti radan eteläpuolella liittyvät kiinteästi muutosalueeseen, vaikka niiden sisältöä ei tässä työssä muuteta.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021



Kaavarunkoalueen rajaus (katkoviivalla alueet, joiden liittymistä kaavarunkoalueeseen tarkastellaan myös)

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen kaavataso vaan se laaditaan viitteeksi myöhemmin käynnistettäville asemakaavaprosesseille.

Kaavarungon tavoitteena on tarkastella Niemen alueen maankäytön muutoksia pohjatiedoksi Lahden yleiskaavaa ja vaiheittain tapahtuvaa asemakaavoitusta varten. Kaavarungolla tarkastellaan alueen kehittämistä monipuolisena opiskelun, tieteen, teollisuuden ja asumisen alueeksi, jonne satama tuo oman lisänsä.

Kaavarungossa määritellään alueet, jotka tulevat asumiselle, työpaikoille, palveluille ja muulle rakentamiselle sekä puistoiksi ja viheryhteysiksi. Myös liikenneyhteydet ja katuverkko ovat osa kehityskuvaa. Muutosten vaiheittain toteutumista tarkastellaan pitkällä aikavälillä.



TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

1.4 Kaupungin strategia

Kaavarunkoon ohjeena myöhemmin tehtäville asemakaavamuutoksille, joiden kautta se edistää kaupungin strategian mukaista maankäytön suunnittelua.

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti kaavarunko mahdollistaa (asemakaavoituksen kautta)

- mahdollistaa yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen alueella (A1).
- mahdollistaa oppilaitosten sijoittumisen alueelle (A1).
- mahdollistaa oppilasasuntojen sijoittumisen alueelle (A1).
- edistää kestäväen kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).
- mahdollistaa Lahden liikunta-, kulttuuri- ja tapahtumatarjonnan lisääntymisen (A5).
- on huomioitu vesiensuojelu (A6).
- on huomioitu luonnon monimuotoisuuden säilyminen alueella (A6).
- mahdollistaa kestäväen matkailun kehittämisen alueella (A6).

Kaava edistää strategian vuoden 2021 (myöhemmin tapahtuvan asemakaavoituksen kautta)

- kärkihanketta 2. *Lahti opiskelu- ja tiedekaupunki* mahdollistamalla kampusalueiden kehittämisen. Kehityskuva sisältyy kärkihankkeen tavoitteisiin.
- kärkihanketta 5. *Harrastustakuu ja arkiliikunta* mahdollistamalla liikuntahallikapasiteetin turvaamisen.



Visiokuva Niemestä vuonna 2035. Lahden kaupunki.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Kaupungin strategia.....	4
1.5 Selostuksen sisällysluettelo	5
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
2 TIIVISTELMÄ.....	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	8
2.2 Kaavarunko	8
2.3 Toteuttaminen	8
3 LÄHTÖKOHDAT.....	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1 Yleiskuvaus.....	9
3.1.2 Luonnonympäristö	12
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	22
3.1.4 Maanomistus.....	39
3.1.5 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	39
4 KAAVARUNGON SUUNNITTELUN VAIHEET.....	44
4.1 Kaavarungon suunnittelun tarve.....	44
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	44
4.2.1 Aloite	44
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	44
4.3.1 Osalliset	44
4.3.2 Vireilletulo	44
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	44
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	45
4.4 Kaavarungon tavoitteet	45
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	45
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	46
4.5 Kaavarungon vaihtoehdot	46
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	46
4.5.2 Luonnoksista saatu palaute	47
4.5.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet	48
5 KUVAAUS.....	50
5.1 Kaavarungon rakenne	50
5.1.1 Kokonaisrakenne	50
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	59
5.1.3 Palvelut	61
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	61
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	62
5.4 Kaavan vaikutukset	62
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	62
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	63
5.4.3 Muut vaikutukset	64
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	65
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	65
5.7 Nimistö.....	65
6 KAAVARUNGON TOTEUTUS.....	66
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	66
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	66
6.3 Toteutuksen seuranta.....	66

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	66
8	SEURANTALOMAKE.....	66

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1.	A-2770 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9.3.2020 päivitetty 27.1.2020
2.	A-2770 Niemen visiokartat	28.12.2020
3.	A-2770 Kaavarunkokartta ja määräykset	27.1.2021
4.	A-2770 Kaavarunon 2 D havainnekuva	27.1.2021
5.	A-2770 Näkymäkuvia	2020-2021

Selvitykset

Liikkumiseen liittyvät selvitykset, tehdään työn aikana

- Niemen kaavarunon liikenneselvitys, kunnallistekniikka, liikennesuunnitteluyksikkö. Päivitys.

Alueeseen liittyvät suunnitelmat

- Niemen sataman yleissuunnitelma. Arkkitehtityö. 2015
- Aluehallintoviraston lupapäätös liitteineen Niemen sataman laajentamiseen 6.4.2018 nro 49/2018/2
- Toteutuksen jatkosuunnittelu. Lahden kaupunki kunnallistekniikka 2020-



Visiokuva Niemestä vuonna 2035. Lahden kaupunki.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Muut selostusta tarkentavat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaalit (otteet selvityksistä)

<https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/selvitykset/>
<https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/yleiskaavoitus/yleiskaavaty-2017-2020/>

Liikkumiseen liittyvät selvitykset

- Kestävän kaupunkiliikunnan ohjelma 2017-2020
- Ote. Lahden pyöräliikenteen tavoiteverkko 2030. Loppuraportti liitekarttoineen. Ramboll. 2020.
- Lahden pysäköintipolitiikka. Laden kaupunki. 2020
- Arjen paikat ja reitit -kyselyn tulostarkastus 2020

Elinkeinoelämään liittyvät selvitykset

- Ote. Raportti Lahden elinkeinoelämän alueista 2020
- Ote Niemen kohdekortti. Selvitys Päijät-Hämeen elinkeinoelämän alueiden merkittävydestä, FCG, 14.1.2019.
- Kokonaiselinvoimallisuuden tulokset-LahtiH1/2019. TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy 2019.
- Kaupunkiseutujen tulevaisuuden yritysalueiden kehittäminen. MAL-verkosto 2018.

Ympäristöteeman aineistot

- Lahden ympäristöohjelma 2018
- Lahden luonnonsuojeluohjelma.2020
- Ote. Lahden virkistysalueverkoston yleissuunnitelma. Lahden kaupunki.2020.
- Ote. Hulevesimerkinnät ja -määräykset Lahden yleiskaavassa- Taustaraportti liitekarttoineen. Pöyry 2020.
- Ote. Päijät-Hämeen lintupaikkaopas. Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys. Ilpo Kekki, Petri Kuhno, Esa Lammi, Timo Metsänen (toim). 2019
- Ote. Lahden hulevesijärjestelmän tulvariskien alustava arviointi. Pöyry. 2018
- Ote. Liite Y-203. Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet -teemakartta ja kohdeluettelo
- Ote. Lahden ekologiset verkostot 2019
- Ote. Selvitys Lahden tärkeimmistä ekosysteemipalveluista. FCG. 2019
- Ote. Lahden alueen hiilinielut ja -varastot-selvitys. FCG.2019
- Ote. Hiljaisten alueiden kartoitus. Ramboll Finland. 2018
- Ote. Liito-oravaselvitys Lahden yleiskaavaa varten 2014-2015. Ilpo Kekki. 2016
- Ote. Lahden maisemarakenne ja viheralueet. 2010
- Ote. Lahden muinaisrannat. 2010.
- Ote. Lahden kaupungin lepakkokartoitus yleiskaavaa varten. Mikko Erkinaro.2009

Kulttuuriympäristöön liittyvät selvitykset

- Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Lahden kaupunginmuseo. 2000.
- Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä. Lahden kaupunginmuseo. 2012.
- Lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma, Apoli Lahti. Päivitys valmisteilla.

Opinnäytetyöt

- Lahden satamaverkoston käyttäjäkokemuksen suunnittelu, Elias Ervast. 2020

Opiskelijoiden harjoitustyöt Niemen alueesta

<https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/uudistuva-lahti/niemi/maankayton-kehityskuva/>

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavarunko on laadittu kaupungin aloitteesta.

- 7.3.2019 vireille tulo
- 9.3.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin
- 25.3.2020 OAS asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle
- 26.3. – 23.4.2020 luonnosvaiheen kuuleminen, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot
- 29.1.2021 – 28.2.2021 tarkistettu luonnos laitettiin nähtäville
- elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa, EKP:ssä, Niemen, kehityskuvan esittely talvella 2021
- teknisen ja ympäristölautakunnan käsittely (ohjeellisena noudatettavaksi jatkosuunnittelussa), keväällä 2021

Alueen maanomistajille lähetettiin kirjeet 16.3.2020, OAS, kaavakarttaluonnokset ve 1 ja v2 sekä havainneaineisto. Luonnosvaiheen yleisötilaisuus peruttiin koronatilanteen takia. Luonnosaineisto lisättiin nettiin kaavan kotisivulle 25.3.2020, sivulla oli myös täydentävää aineistoa tavoitteista, teemakarttoja sekä vaiheittaisuudesta ja mitoituksista.

Tarkistetun luonnoksen nähtävillä olosta lähetettiin maanomistajille kirjeet 12.1.2021. Teams-yleisötilaisuus pidettiin 27.1.2021.

2.2 Kaavarunko

Kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen kaavataso, vaan se laaditaan viitteeksi myöhemmin käynnistettäville asemakaavaprosesseille ja yleiskaavatyölle.

Kaavarungon keskeinen sisältö on tarkastella Niemen alueen maankäytön muutoksia pohjatiedoksi Lahden yleiskaavaa ja vaiheittain tapahtuvaa asemakaavoitusta varten. Kaavarungolla tarkastellaan alueen kehittämistä monipuolisena opiskelun, tieteen, teollisuuden ja asumisen alueeksi, jonne satama tuo oman lisänsä.

2.3 Toteuttaminen

Kaavarunko toimii yleiskaavan ja vaiheittain tapahtuvan asemakaavoituksen pohjana. Alueen toteuttaminen vaatii osittain asemakaavamuutosten laatimista. Asemakaavan toteutuksesta vastaavat Lahden kaupunki katujen, kunnallistekniikan, viheralueiden ja satama-alueen osalta sekä maanomistajat omistamiensa tonttien osalta.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

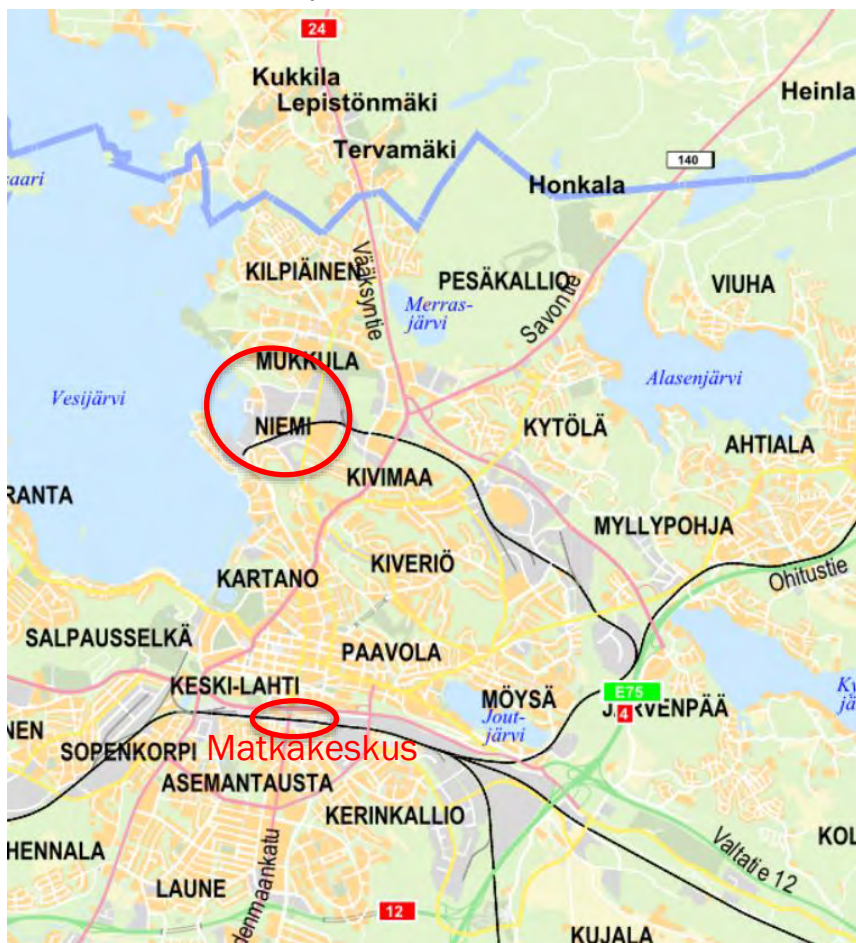
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Niemen alue sijaitsee Vesijärven rannalla 3 km etäisyydellä kauppatorilta pohjoiseen joukkoliikenne- ja pyöräilyreittien äärellä.

Junayhteys Helsinkiin on tunnin päässä. Uusi suunnitelmissa oleva lentorata lyhentäisi matka-aikaa junalla Hki-Vantaan lentokentälle 40 minuuttiin. Matkakakeskuksesta on joukkoliikennedyhteys Niemeen. Henkilöautolla kaupungin ulkopuolelta alueelle on suoriin yhteys ohitustieltä, valtatie 4:ltä Holman-Kymijärven valtatie (vt 24) pitkin Holman risteukseen ja edelleen Mukkulan aluekeskuksen kautta Niemeen. Alueelle on myös teollisuusraide sekä laivareitti Niemen satamaan.



Korkeakoulu- ja yliopistotasoinen koulutustoiminnan keskittäminen Niemeen on tuonut Niemen alueelle muutostarpeen kehittyä monipuolisena elinkeinotoiminnan, asumisen ja virkistysalueena. Kampusalue ympäristöineen on korkeakoulun kehitykselle merkityksellinen tekijä. Kysymys, kuinka vetovoimainen Lahti on yliopisto- ja korkeakoulukaupunkina, liittyy myös siihen, kuinka viihtyisä ja monipuolinen Lahti on asuinpaikkana.

Alue kuuluu osana kaupungin vuoden 2021 kärkihankkeeseen 2 *Lahti opiskelu- ja tiedekaupunki* edistämällä kampusalueen kehittämistä.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021



Kuvassa on LAB-LUT kampuksen pääsisäänkäynti Mukkulankatu 19.

Kampus kokoaa alueelle päivittäin tuhansia opiskelijoita ja tutkijoita. Niemessä on lisäksi 1500 työpaikkaa.



Kampusraitti yhdistää Isku Centerin/Mukkulankatu 19 kampuksen ja Tiedepuiston/Niemenkatu 73, joka näkyy kuvassa oikealla. Kampusraitin päätteenä näkyy Polttimon korkea tehdasrakennus sekä Lahti Energian Niemen voimalan vanha piippu.

Rannassa toimii teollisuuslaitoksista UPM, Polttimo, Suomen Hiiva ja Senson. Teollisuusradan pohjoispuolella Mukkulankadun itäpuolella toimii Iskun huonekalutehdas.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021



Kuvassa näkyy UPM:n ja Polttimon tehtaita.

Ranta-alueen teollisuustoimintoja on siirtymässä lähivuosina vaiheittain uusiin toimipisteisiin ja alueen käyttöä on tarve suunnitella uusiin käyttötarkoituksiin.



Kuvassa näkyy Kahvisaari melontakeskuksineen.

Niemen satamaa kehitetään kalastus- ja kotisatamana palveluineen ja rantaraitteineen. Alueen muutoksen myötä myös vapaa-ajan ja virkistyksen tarpeet lisääntyvät.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Suurimmat toimistotyyppiset työpaikat sijoittuvat Tiedepuistoon ja Isku Centeriin, joissa entiset tehdastilat on muutettu toimitilakäyttöön.

Osa Niemenkadun ja Mukkulankadun välisen alueen rakennetuista yritys-/hallialueista on aikaisemman toiminnan väistyttyä vajaakäytössä ja potentiaalista muutosalueita. Alueella on runsaasti yksityistä maanomistusta. Alueella toimii mm. puutavara-, puusepän alan, ovivalmistaja- ja tapahtumajärjestäjäyrityksiä. Vuoripojankadulla toimii mm. myös Sinuhen leipomo sekä tukkuliike.

Kaupungin omistamat tontit ovat osin rakentamattomia tai niiltä on purettu rakennuksia. Kaupungilla on muutamia entisiä teollisuus-/yrityshalleja, jotka on osin vuokrattu, osin kaupungin esim satamatoimintojen ja museon varastotiloina. Radan eteläpuolella on valtion omistamaa aluetta, joka on myös rakentamatonta.

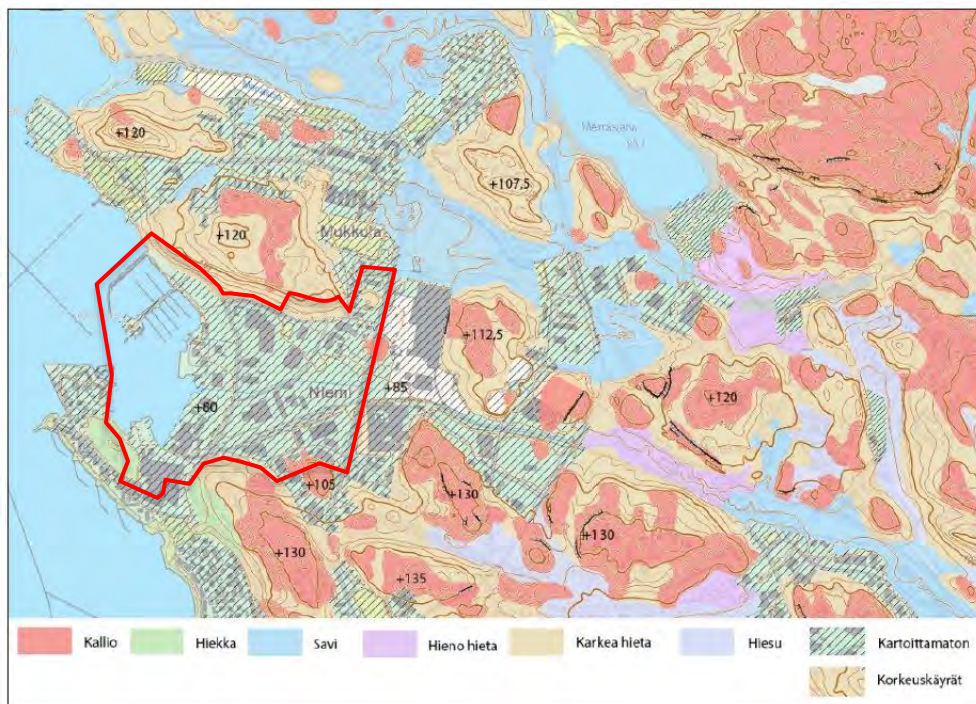
Alueen halkaisee idästä tuleva Joutjoki sekä tällä hetkellä ainoastaan Polttimon mallaskuljetuksia palveleva teollisuusrata.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on pääosin vanhaa teollisuus- ja varastoaluetta. Alueella on niukasti alkuperäistä luonnonympäristöä lukuun ottamatta Tanssimäenrinteen osaa Haapalankadun pohjoispuolella, johon alue rajoittuu. Kahvisaaren länsiosassa myös alkuperäistä kalliorantaa, ja vanhoja puita. Joutjoen rakennetun uoman varressa on kapea viherkaista.

Tonttipuusto, joka on sekametsää, muodostaa Niemen viherympäristössä merkittävän osan vihreästä ilmeestä. Osa teollisuustonteiksi kaavoitetuista alueesta on rakentamatonta, esim Mukkulankadun varressa. Alueella on tiheää puustoa, jota on kesällä 2020 hieman harvennettu. UPM:n täyttöniemi, vanha tukkiallas, on täytetty ja maisemoitu 2000-luvulla.

Topografia



Ote GTK geotekninen maaperäluokitus ja alueen korkeuskäyrät

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Suunnittelualueen maanpinta on suhteellisen tasaista. Maanpinta nousee hitaasti rannan +83 tasosta kohti alueen koillisnurkkaan tasolle +90. Tanssimäenrinne Haapalankadun pohjoispuolella on rehevää Yoldianmeren entistä rantaa tasolla 112-115 m mpy, nuorempi taso on 100 m mpy. Yoldiameren katsotaan alkaneen 11 500 ja päättyneen 10 800 vuotta sitten.

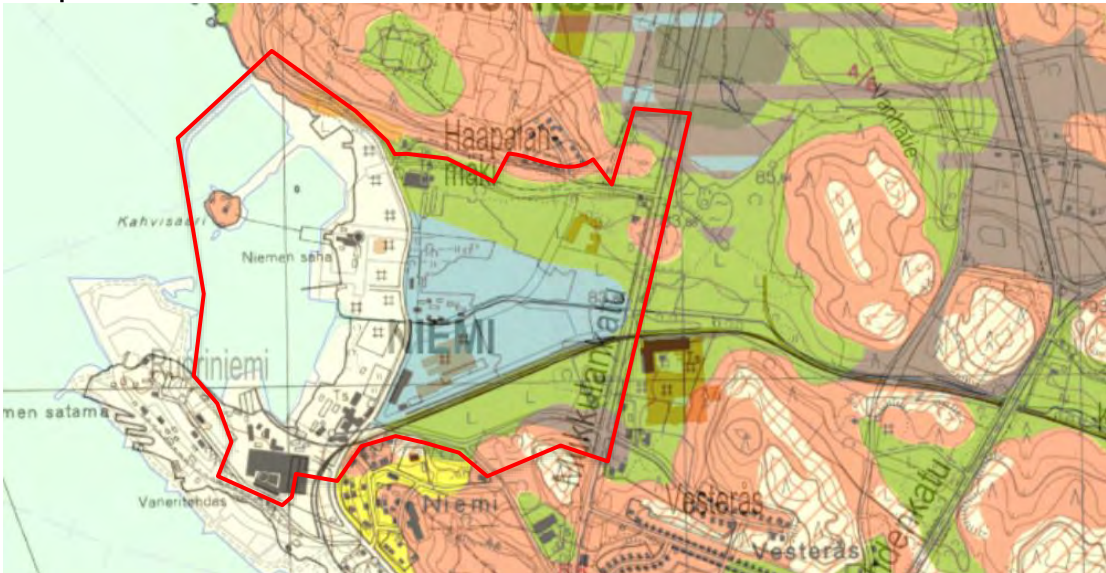


Karttaote, alueen topografia.



Kuva Tanssimäen rinteestä.

Maaperä



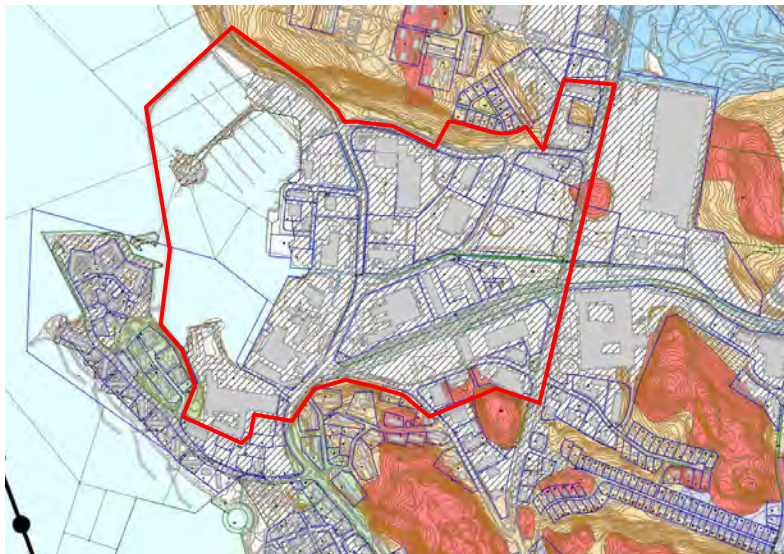
Karttaote MTT maaperäkartasta. Maatalouden tutkimuskeskus, Maantutkimuslaitos
Maaperäkartta 1964

Sininen	savimaat, aitosavi
Vihreä	hietamaat, hieno hieta
Punertava	moreenimaat
Ruskea	lieju- ja järvimutamaat, lieju
Keltainen	hiekkamaat, hieno hiekka

Joutjoen laakso vanhaa järven pohjaa, jonka maaperä on savea. Kovan pohjan syvyys on yli 10 metrissä. Rantavyöhyke on pääosiltaan täyttömaata. Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella sekä Iskun alueiden itäpuolella kohoavat moreenipohjaiset mäki-alueet. Maaperä muuttuu savesta hiedaksi lähestyttäessä moreeniselänteitä. Alueen keskellä sijaitseva Kahvisaari on länsiosaltaan alkuperäistä ranta-aluetta kallioineen ja vanhoine puineen.

Lahti kuuluu korkean radonpitoisuuden alueeseen, minkä vuoksi radonsuojaus tulee ottaa kaikessa rakentamisessa huomioon rakennusjärjestyksen ohjeen mukaisesti.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021



Viivoitettu alue on kartoittamatonta.
Punainen kalliomaata.
Ruskea aluehiekkamoreenia.
Vihreä hiekkaa.
Sininen savea.

Karttaote GTK maaperäkartasta

Lahden kaupungin viheralueet



Karttaote Lahden kaupungin viheralueet ja karttaote Lahden virkistysalueverkostosta, periaate, Lahden kaupunki.

Viheralueet

- Kaupunginosapuisto
- Lähivirkistys
- Retkeily
- Luonnonsuojelualue
- Talousmetsä
- Maanviljely

LAHDEN VIRKISTYSALUEVERKOSTO PERIAATE

- ★ Kaupunginosapuistot
- Lähivirkistysvyöhyke
- Ulkoilu- ja luontovyöhyke
- Metsä- ja viljelyvyöhyke
- Järvet
- Saipausseika

(Lähde: Lahden virkistysalueverkoston yleissuunnitelma. Lahden kaupunki.2020.)

Vesialueen ja rannan lisäksi suunnittelualueella ei ole kaupunginosapuistoa tai lähivirkistysaluetta. Lähin kaupunginosapuisto on Ruoriniemen uimarannan ympäristössä.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

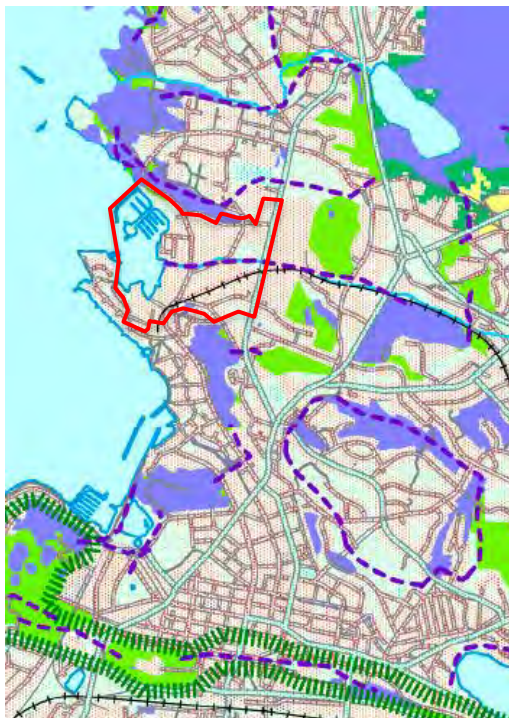
Hiljaiset alueet

Lähimmät hiljaiset alueet ovat Tanssimäenrinteellä.
(Lähde: Hiljaisten alueiden kartoitus. Ramboll Finland. 2018)

Kasvillisuuden hiilivarastot

Karttaote Kasvillisuuden hiilivarastot, Lahden kaupunki.

Suunnittelualueen kasvillisuus on pääosin tonteilla olevaa puustoa.
(Lähde: Lahden alueen hiilinielut ja -varastot-selvitys. FCG.2019)

Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet**Lahden yleiskaava 2030
Y-203****Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet**

- Laajat yhtenäiset metsäalueet (yli 1000 ha)
- Luonnon monimuotoisuudelle tärkeät metsäalueet
- Luonnonsuojelualueet ja muut arvokkaat luontoalueet
- Rakennetut alueet
- Viheralueet ja muut rakentamattomat alueet
- Viljelyalueet
- ▨ Galpausselkä
- Maakunnallinen yhteys
- Paikallinen yhteys

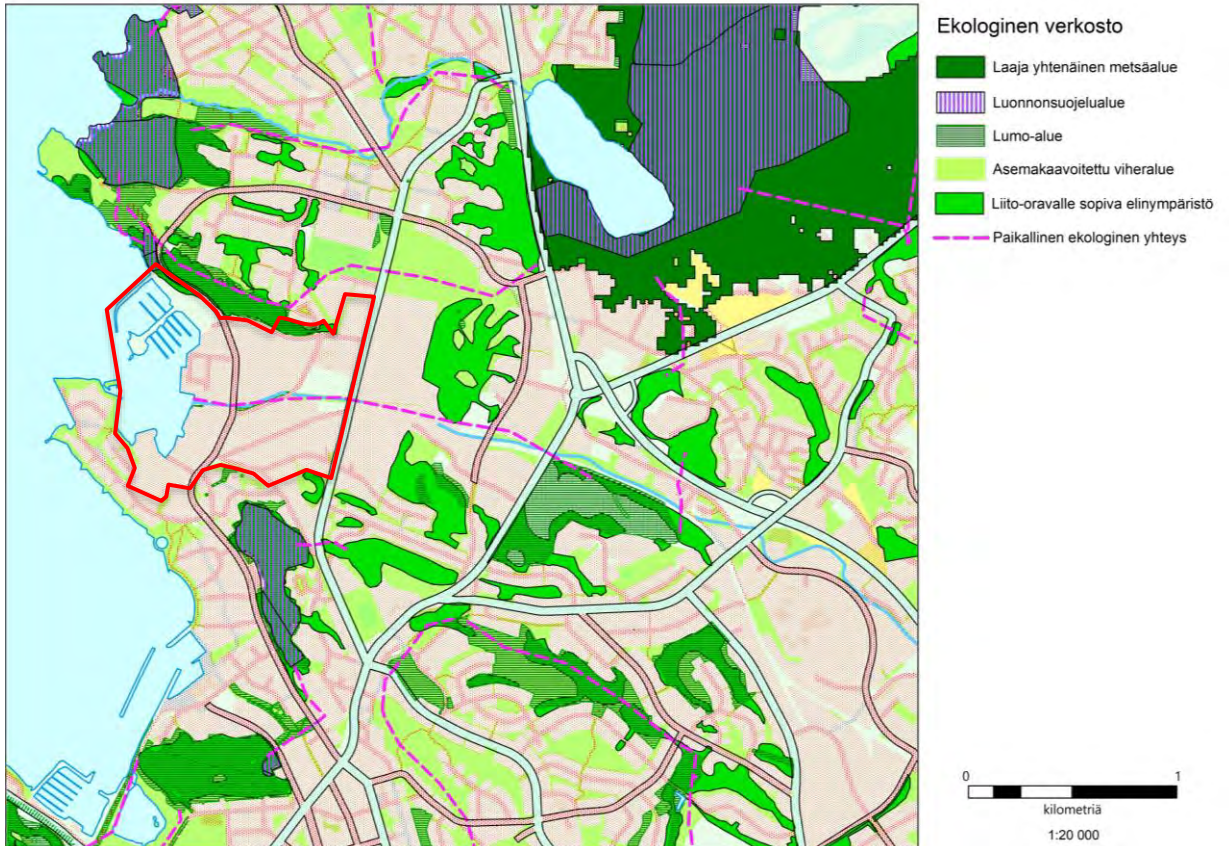
Karttaote. Luonnon monimuotoisuus ja ekologiset yhteydet. Lahden kaupunki.

Liito-oravat

Suunnittelualueella ei ole havaintoja liito-oravista, mutta ympäristössä on useita liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä. Suunnittelualueen eteläpuolella Niemenkallioilla sijaitsee kaksi papanapuualuetta sekä pesäpuita. Pohjoispuolella Ritämäki-Kilpiäisen tikkametsästä on 2014 kartoituksessa löydetty papanapuualue sekä pesäpuita. Esiintymän yhteydet etelään ulottuvat

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Haapalankadun – Tanssimäenkadun välisen metsikön alueelle, mutta Niemen alueen yli etelään yhteydet todennäköisesti ovat poikki. (Lähde: Liito-oravaselvitys Lahdessa 2014-2015)



Karttaote ekologisista verkostoista. Lahden kaupunki.



Karttaote lepakkohavainnoista vuodelta 2009.

Lepakot

Lahden kaupungin lepakkokartoitus yleiskaavaa varten on tehty vuonna 2009. Niemi on ollut siinä osaselvitysalueena. Niemessä havaittiin pohjanlepakoita reilut kolme kertaa siipatyypin lepakoita enemmän. Lisäksi alueelta saatiin myös kaksi vesisiippahavaintoa. Havainnot keskittyivät Niemen sataman ympäristöön, Joutjoen varrelle sekä Haapalanmäen ja Mukkulan väliseen rehevään etelärinteeseen.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Raportissa on annettu suositus: *"Koska alueen pohjoiseteläsuuntainen viherkäytävä on jo menetetty, olisi panostettava itä-länsisuuntaisen yhteyden parantamiseen ja vaalimiseen. Niinpä Joutjoen viherkäytäväluonnetta on vahvistettava ja koko jokivartta kehitettävä luonnonmukaisemmaksi Niemen alueella ja tarpeen mukaan sen ulkopuolellakin. Olennaisena seikkana jokivarren reunoille olisi jätettävä puuvartista kasvillisuutta selkeäksi suoja- tai puskurivyöhykkeeksi aina kun mahdollista."*

(Lähde: Lepakkoselvitys 2009)

Saukko

Joutjokisuun sulan alueella on tehty saukkohavaintoja. Talven yli pärjätäkseen saukko tarvitsee sulaa vettä ja sopivia saaliskaloja. Joutjoen suulla olosuhteet ovat sopivat saukon kannalta Kymijärven voimalan lauhdevesien ansiosta.

LAHESTA 22.1.2016 13:59

Tällainen eläin on polttimon sulan julkkis



(Kuvälähde: Uusi-Lahti lehti 22.1.2016. Kuva Kalevi Elmala)

Maakunnallinen linnustoalue

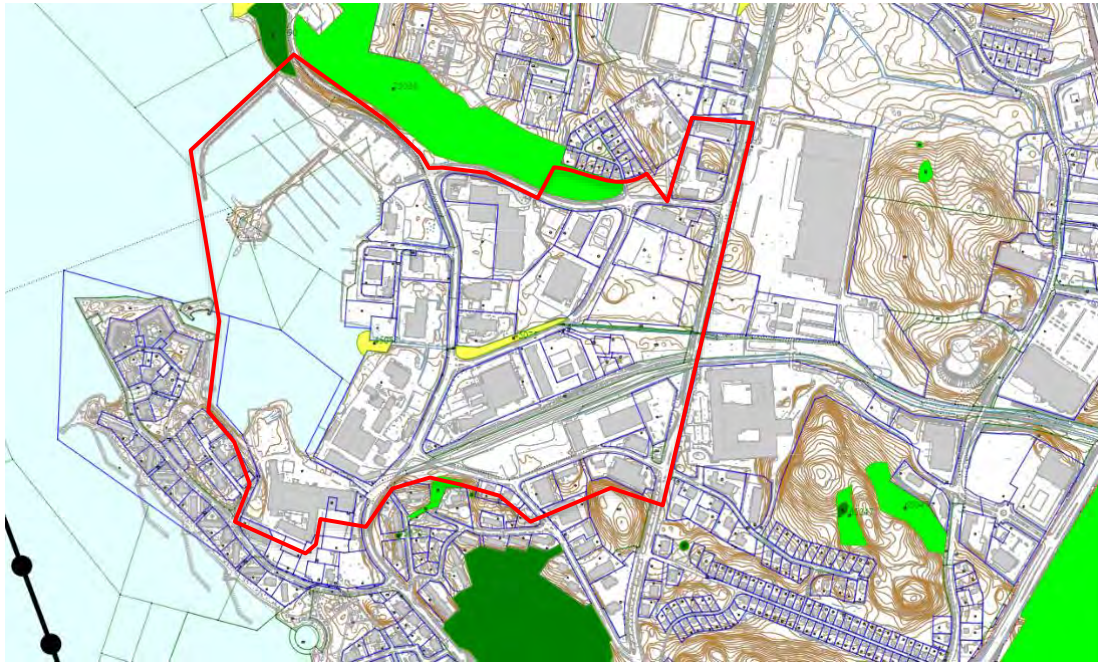
Joutjärven suulla sijaitseva Polttimon sula on MAALI- eli maakunnallisesti tärkeä lintualue. Alueen pinta-ala on 30 hehtaaria. Polttimo ympäristöineen liittyy välittömästi Enonselän laajaan MAALI-alueeseen. Neljän kilometrin päässä sijaitsevan Kymijärven voimalan lauhdevedet laskevat Joutjoen kautta Vesijärveen, minkä ansiosta Polttimon alue pysyy talvellakin osittain sulana. Sula houkuttelee varsinkin kevätkuuttajia ja se ylittää maakunnallisesti tärkeiden kerääntymäalueiden joukkoon. Toinen sesonkiaika on talvi, jolloin sulassa esiintyy talvehtivia vesilintuja ja harvinaisia lajeja.

Tyypillisiä lintulajeja ovat valkopostihanhi, sinisorsa, telkkä, isokoskelo, silkkiuikku, nokikana, naurulokki ja selkälokki.

(Lähde: Päijät-Hämeen lintupaikkaopas 2019)

Vesikasvillisuus

Niemen sataman vesikasvillisuus on vähäistä. Ilmaversoista vesikasvillisuutta alueella ei juurikaan ole. Paikoitellen alueella esiintyy vähäisiä määriä upos- ja kelluslehtisiä vesikasvillisuutta kuten ulpukkaa.



Karttaote luonnon monimuotoisuuskohteista. Lahden kaupunki.

Joutjoen varsi ja suu, kohde 45075 (keltainen)

Joutjokisuulla ja -varressa on arvokas lintukohde, lintujen talvehtimisaikana. Joutjoen suu pysyy Kymijärven voimalaitoksen lauhdevesien vuoksi sulana ympäri talven. Paikalla talvehtii satojen sinisorsien lisäksi monia harvinaisempia talvilintuja. Joutjoen suulla on nähty esimerkiksi merimetso, silkkiuikku, nokikana, tukkasotka. vrt edellinen kappale.

Tanssimäenrinne, kohde 75024 (kirkas vihreä)

Tanssimäen rinteessä on kuusilehto, arvokas lehtoalue ja ulkoilualue. Kohde sijaitsee länteen ja etelään aukeavassa, paikoin kivisessä rinteessä. Lännessä alue rajautuu Niemenkatuun ja etelässä Haapalankatuun. Kuusivaltainen rinnelehto, jossa kasvaa yksittäisiä jalopuita. Jääkauden merkkeinä maastossa on lukuisia siirtolohkareita.

Rinteen yläosa on kasvillisuustypiltään suurimmaksi osaksi tuoretta lehtoa, mutta pienialaisesti myös kosteaa lehtoa. Rinteen alaosa on melko luonnontilaista kuusikkoa. Haapalankadun laidassa on lehtipuuvaltainen vyöhyke. Lehtipuun runsaus on hoidon tulosta, vaateliaita lajeja.

SYKE luonnonsuojelualue (tumma vihreä)

Alue rajautuu luoteiskulmassa Mikkulan pähkinälehtoon (kohteet 387502 ja 388115) Luontotyyppin suojelualue LsL 29 §).

Muu uhanalainen ja huomionarvoinen lajisto

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021



Vesialueella on havaittu uhanalainen laji; pähkinämittari (ELY).

Vesistöt, vesitalous

Pintavedet

Vesijärven kesivedenkorkeus (MW) on tasolla +81,71 ja vaihtelu on ollut välillä +81,11 – 82,17 vuosina 1990 – 2015.

Vesijärven ekologinen tila on luokassa tyydyttävä (Suomen ympäristökeskus SYKE). Hankealue kuuluu Vesijärvi1-nimiseen vesimuodostumaan, joka on pintavesityypiltään suuri vähähumuksinen järvi. Satama-alueella esiintyy kuitenkin levälauttakasvustoja heikomman veden vaihtuvuuden alueilla ja suvantopaikoissa.

Vesijärveen tuleva ravinnekuormitus arvioitiin vuonna 2015 olevan noin 11 600 kg fosforia ja 350 000 kg typpeä. Lahden kaupunkialueen hulevesikuormitus edustaa fosforin osalta noin 13 % Vesijärveen tulevasta kokonaiskuormituksesta. Joutjoki on yksi kaupungin hulevesien purkuväylistä.

(Lähde: Aluehallintoviraston lupapäätös 49/2018/2. 2018)

Alueella on Hämeen vesienhoidon toimenpideohjelma vuosille 2016-2021. (Suur-Päijänteen alue). Viereinen Mukkulan uimaranta on luokiteltu EU-uimarantoihin (kävijämäärä on yli 100 henkilöä vuorokaudessa vilkkaimpina käyttöajankohtina). EU-uimarantojen ja kansallisten uimarantojen terveystarkkailuun sovelletaan mikrobiologisten laatuvaatimusten osalta erilaisia valvontaperusteita.

Joutjoki

Alueen keskellä virtaa uomaltaan rakennettu Joutjoki, johon johdetaan joen valuma-alueen hulevedet. Joutjoki on myös Kymijärven voimalaitoksen jäähdytysvesien purkukanava ja joen huoltovastuu on Lahti Energialla. Virtaaman määrä riippuu siitä, tuleeko rakenteilla olevaan Kymijärvi III laitokseen höyryturbiini sähköntuotantoa varten. Näin ollen on varauduttava siihen, että virtaama vaihtelee välillä 0,1 m³/s – 3,6 m³/s Lahti Energian ympäristöluvan mukaisesti. Lahti Energia on hakenut lupaa 5 m³/s asti. Talvella kylmään aikaan virtaama on yleensä pienimmillään. Virtaamalla on vaikutusta joen sulana pysymiseen, jos jäähdytysveden virtaama on kovan pakkasjakson aikana on alle 0,5 m³/s.

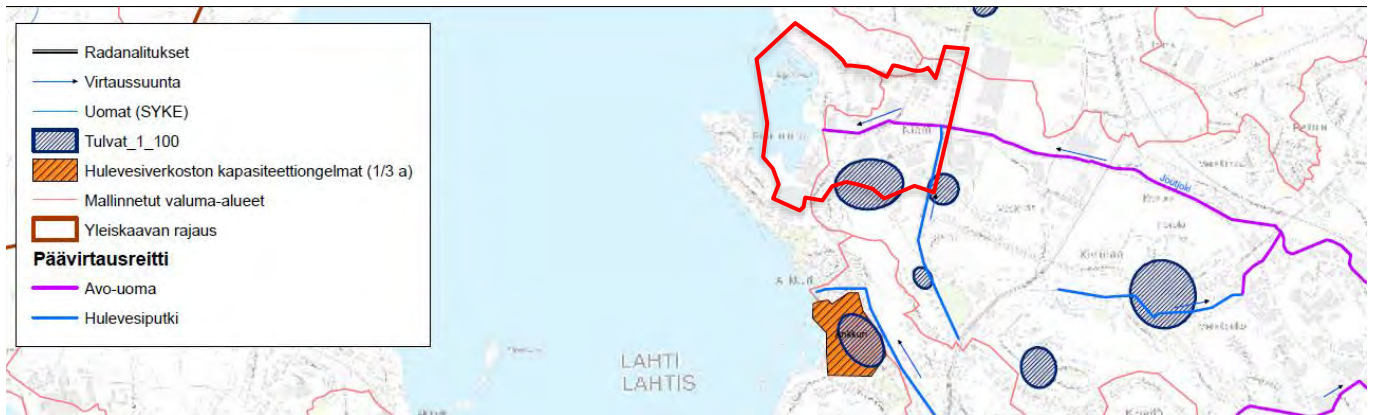
Höyryturbiinin hankinnasta tulee päätös loppuvuonna 2019. **Tarkistettava, päätös 2019 lopussa ja vaikutukset.**

Vesistön (luonnonjoki/noro) mahdolliset muutokset käsittelee aluehallintovirasto. Mahdolliset muutostyöt tulee tehdä kesäaikana, kun virtaus on pienimmillään. Suuri virtaus voi aiheuttaa joen savipenkkojen sortumisen.

Hulevedet, valuma-alueet

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

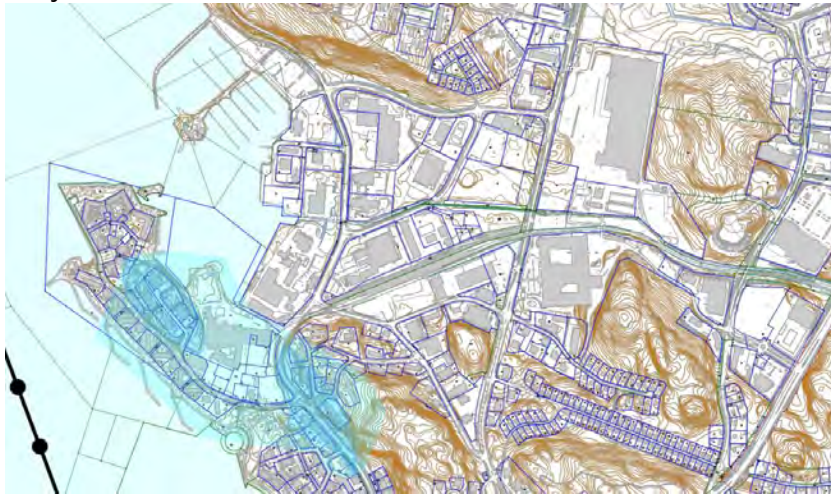
Yleiskaavatyön yhteydessä on tehty selvitys: *Hulevesimerkinnät ja -määräykset Lahden yleiskaavassa, Afry Pöyry 2.4.2020*. Alue kuuluu Vesijärven sekä Joutjoen laajaan valuma-alueeseen. Hulevesien keräämis- ja pääpurku-uoma on avoimena säilytettävä Joutjoen uoma, jonne hulevesiä johdetaan hulevesiputkia pitkin. Niemenkadun-Aniankadun sekä Mukkanlankadun-Vuoripojankadun risteysalueilla on 1/100 vuodessa esiintyvät hulevesitulvavaara-alueet. Niemen alue on nimetty selvityksessä hankealueeksi, jolle on laadittava hulevesien hallinnan kokonaissuunnitelma.



Karttaote hulevesiselvityksestä.

(Lähde: Hulevesimerkinnät ja -määräykset Lahden yleiskaavassa- Taustaraportti liitekarttoineen. Pöyry 2020.)

Pohjavesi

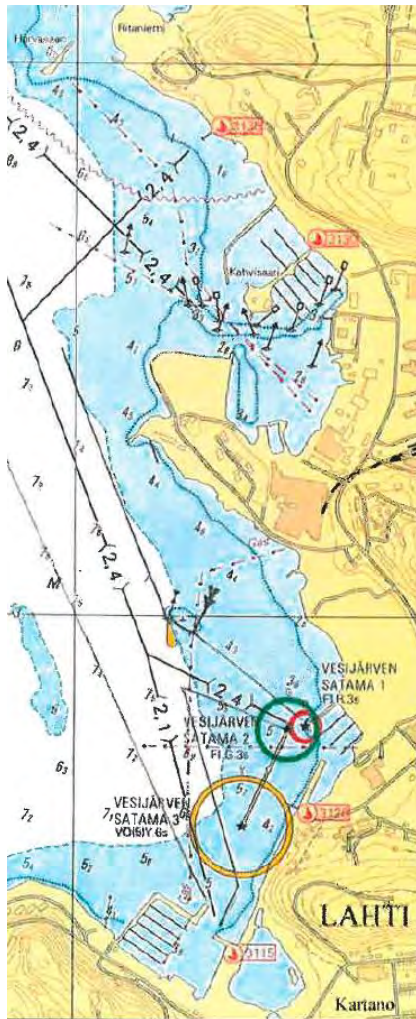


Karttaote pohjavesialueista.

Ruoriniemen-Niemenkadun risteysalueella on pohjaveden muodostumisen alueet (tummempi sininen). Ruoriniemessä on pohjavesialuetta (vaalea sininen). Pohjaveden muodostumisen määrä on vähäinen verrattuna Lahden muihin Lahden pohjaveden muodostumisalueisiin. Pohjaveden laatu on luokiteltu hyväksi.

Polttimon teollisuusalueen pohjavedenottamo sijaitsee Harvasaarella ja varavesikaivo sijaitsee UPM:n alueella Niemenkadun varressa. Vedenottamon suoja-alue (500m), jolla ei yleensä ole edellytystä maalämmön käytölle.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021



Ote merikartasta. Kartassa näkyy Harvasaaresta tuleva vedenottoputki. Karttaote pohjavedenottamon (varakaivo) suoja-alueesta.

Taulukko 2. Lahden pohjavesialueet, niiden luokka ja pinta-ala (Lähde: Lahden kaupunki 2018).

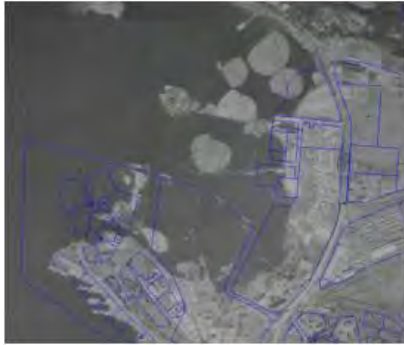
Alueen nimi	Alueen tunnus	Alueen luokka	Alueen kemiallinen tila (EU)	Kokonaispinta-ala (km ²)	Arvio muodostuvan pohjav. määrästä (m ³ /d)
Harjunmäki	453206	Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue	Hyvä	1,24	620
Harvasari	439806	Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue	Hyvä	0,07	-
Hiedasmäki	453209	Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue	Hyvä	1,31	700
Koiskala	439804	Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue	Hyvä	0,76	220
Kunnas	439851	Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue	Hyvä	6,29	1 200
Lahti	439801	Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue	Huono	33,25	30 000
Multamäki	453203	Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue	Hyvä	1,15	420
Nastonharju-Uusikylä A	045325 2A	Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue	Hyvä	5,73	4 000
Nastonharju-Uusikylä B	045325 2B	Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue	Huono	10,32	5 000
Renkomäki	439802	Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue	Hyvä	6,19	2 500
Ruoriniemi	439807	Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue	Hyvä	0,31	80
Ruuhijärvi	453208	Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue	Hyvä	1,14	575
Takkula	439852	Muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue	Hyvä	0,85	160
Villähde	453251	Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue	Hyvä	1,47	1 100

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

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



2014

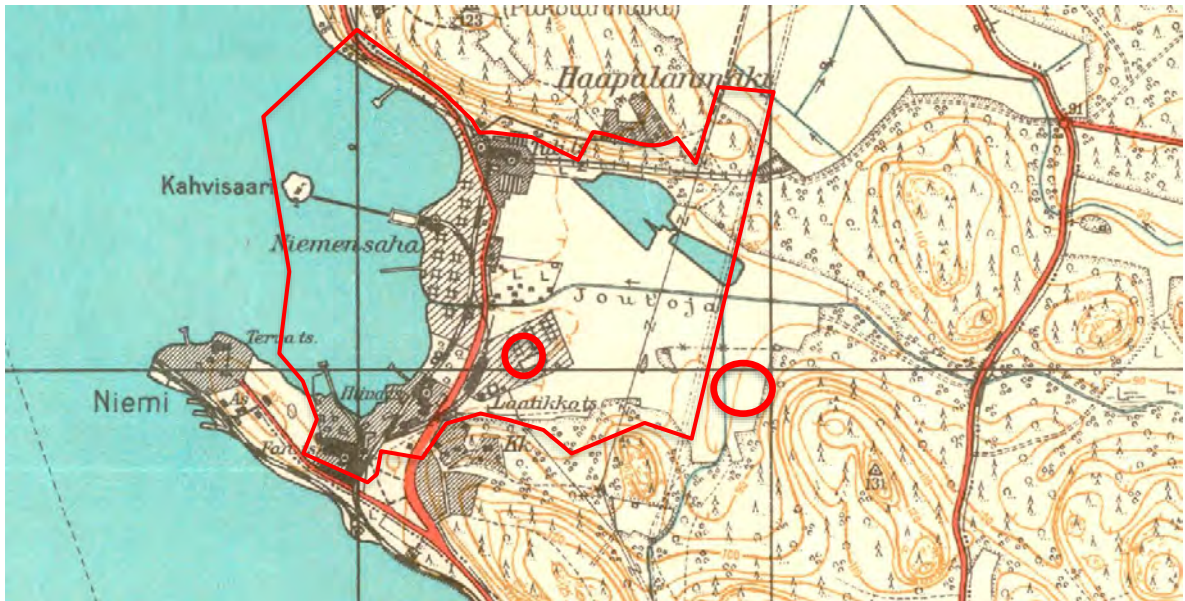
Riihimäki-Pietari rautatien ja Vesijärven kanavan valmistumiset vuosina 1870-1871. Lahden kauppalan ja myöhemmin kaupungin synnytti puutavaran uitto Päijänteeltä Vääksyn kanavan kautta Vesijärvelle. Lahden kylään syntyi teollisuutta, joka jatkojalosti tukkeja mm. sahatavaraksi. Pietarin radan kautta sekä Loviisan radan kautta meriteitse tuotteet kuljetettiin maailmalle. Niemen alue liitettiin Lahden kaupunkiin n 1930-luvulla, sitä ennen se oli osa Hollolaa.

Niemeen kulki teollisuusrata nykyisen Niemenkadun ja rantaviivan välissä. Niemessä oli oma asema 1900. Rannassa toimi 1800-luvun loppupuolella – 1900-luvun alkupuoliskolla mm.

- Olutpanimo 1872
- Polttimo 1883
- Hiivatehdas 1897
- Tervatehdas 1918
- Fennia Faneri 1925 > Asko Yhtymä Oy>Schauman Oy>UPM
- Niemen Saha ja Laatikkotehdas
- Tiilitehdas

1950-luvulla Niemeen rakennettiin nykyinen Niemen teollisuusrata ja myös Isku laajensi teollisuustoimintaansa Mukkulankadun varteen.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021



Kartaote vuoden 1950 peruskartasta. Kuvaan on merkitty kampusten Niemenkatu 73 ja Mukkulankatu 19 sijainnit.



Kartaote vuoden 1950 peruskartasta.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Niemen alue on ollut kokonaisuudessaan teollisuusaluetta, eikä alueella ole ollut vuoteen 2020 asti asutusta lukuun ottamatta muutamaa asuntoa teollisuustonttien yhteydessä Haapalankadun varrella. Vuoden 2020 lopussa Kampusraitin varteen valmistui kaksi opiskelijataloa, joissa on yhteensä 120 asuntoa.



Kuva opiskelijataloista vähän ennen valmistumista 2020. Alakerran yhteistilat avautuvat Kampusraitin suuntaan.



Kuvassa on Tiedepuiston pääsisäänkäynti Niemenkatu 73:ssa. Tiedepuistna on laajennettu uudisosilla viime vuosina.

Yhdyskuntarakenne

Alue on Kivimaan ja Mukkulan lähiön välissä ns keskustan kehällä 3,5 km päässä keskustasta. Alue kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen.

Radan varteen on keskittynyt toimitilojen ja koulutuksen toimintoja Tiedepuistoon Niemenkatu 73 sekä Isku Centeriin Mukulankatu 19. Tilojen välille on toteutettu jalankulun ja pyöräilyn raitti, jonka varteen on kaavoitettu Kampuspuisto ja rakennettu opiskelija-asuntoja. Radan eteläpuoli on yritysalueetta.

Rannan eteläosa on teollisuustoimintojen tonttialuetta vesialueelle asti. Pohjoisosa on satamatoimintojen aluetta, jonka yhteydessä on venepalveluja ja moottoripyörämuseo. Kahvisaaressa on vapaa-ajan toimintoja ja melontakeskus.

Keskiosa on teollisuus- ja varastohallien aluetta, joissa on pienyritystoimintaa. Alueella on kaupungin omistamia rakentamattomia teollisuustontteja sekä tontteja, joilta on purettu teollisuushalleja.

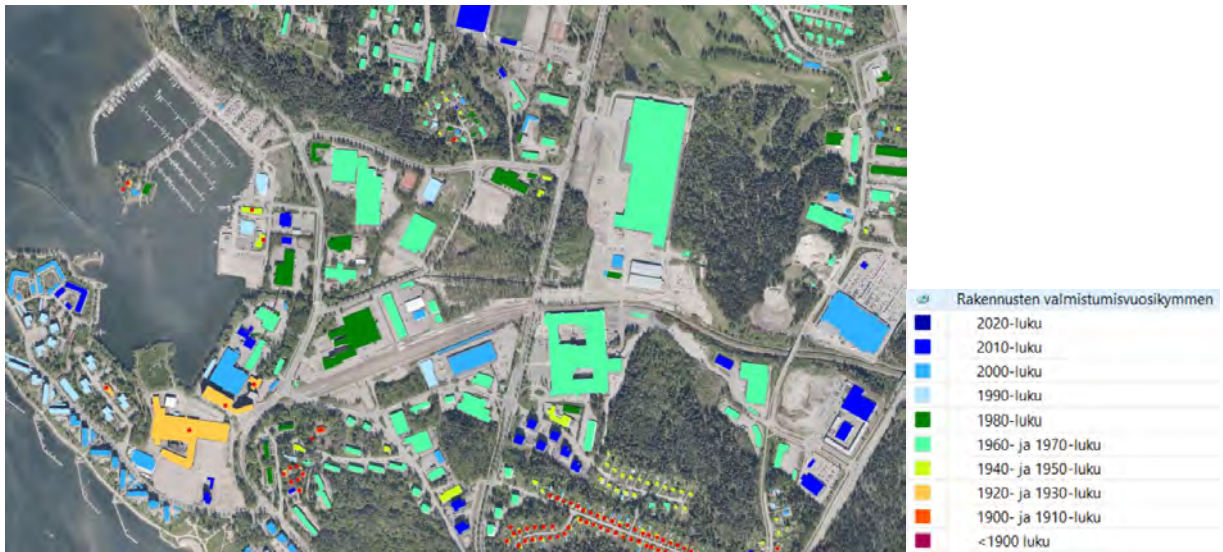
Kaupunkikuva

Leimaa antava tekijä Niemenkadulla on Polttimon korkea betoninen viljasiilo sekä Polttimon ja UPM:n vanhat punatiiliset teollisuusrakennukset savupiippuineen. Tiedepuiston uudet laajennusosat tuovat uudemman historiallisen kerrostuman vanhasta paitatehtaasta muutettuun yritys- ja koulutustilojen keskukseen. Iskun eteläinen vanha teollisuuskiinteistö on saneerattu 2018 tehdastiloista toimitiloiksi, joissa yhtenä toimijan on LAB-LUT kampus. Rakennuksessa on vielä reservissä saneerattavaa teollisuustilaa muutettavaksi palvelu- tai työtilaksi.

Alueen keskiosa Laatikotehtaankadun ympäristössä on hajanaisempi hallimaisten yritystilojen muodostama alue. Osalla rakentamattomista tonteista Mukkulan kadun varressa on tiheä puusto. Alueelta on purettu myös muutamia entisiä teollisuushallirakennuksia.

Niemen sataman nykytilannetta vaivaa osittainen jäsentymättömyys, rantavyöhykkeiden keskeneräisyys ja pusikoituminen ja sen myötä roskaantuminen. Myös veneiden säilytysalueiden kesäinen yleisilme kaipaa parantamista.

Alueen rakennuskanta



Karttaote rakennuskannasta, Lahden kaupunki.

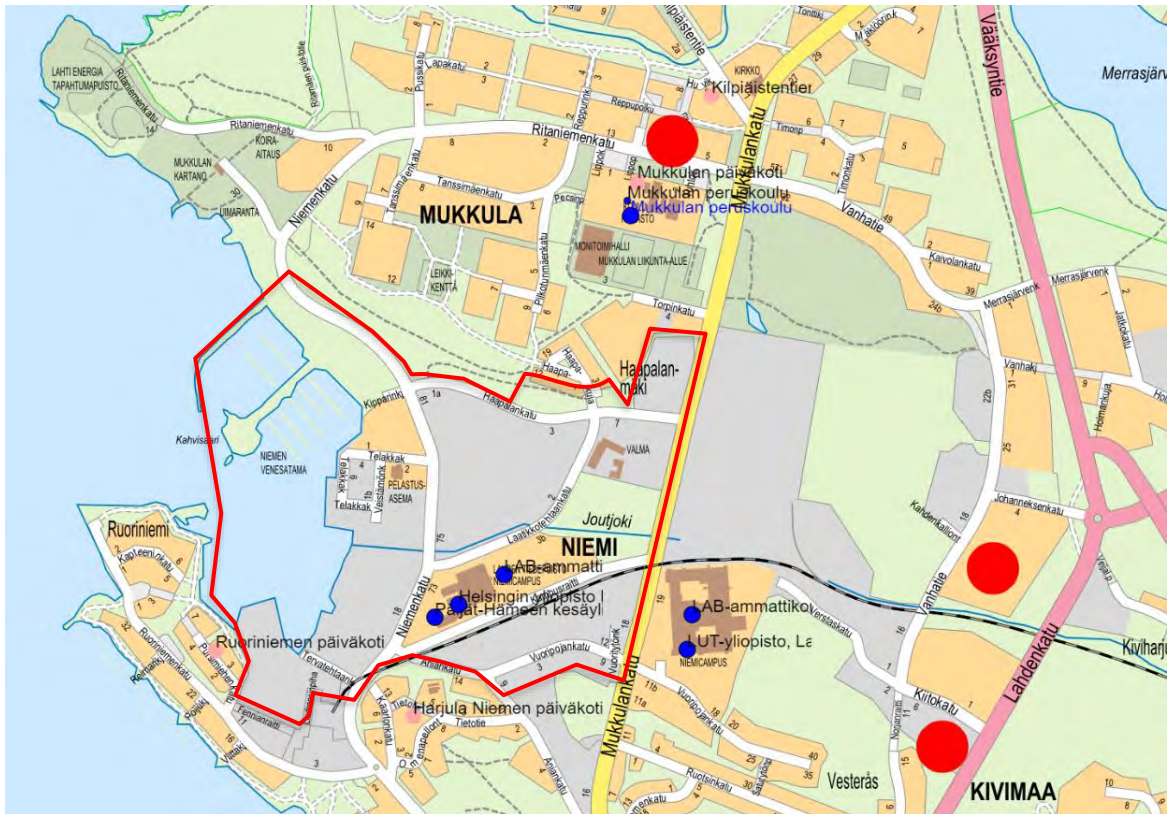
Rakennukset luokiteltuna valmistusvuosikymmenen perusteella. Luokittelu perustuu rakennus- ja huoneistorakisterin valmistusajankohtaan. Punaisella pisteellä on merkitty ennen vuotta 1946 valmistuneet rakennukset.

Palvelut

Alueen käyttötarkoituksesta ja historiasta johtuen alueella ei ole arjen lähipalveluja kuten päiväkotia, koulua tai lähikauppaa. Arjen lähipalvelut sijoittuvat Mukkulan aluekeskukseen, Ankkuri-Ruoriniemen alueelle sekä Holman risteysalueen tuntumaan.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Mukkulan aluekeskuksessa (S-market), Holman Prisma ja ABC ovat Lahdenkadun länsipuolella Holman risteyksessä. Ravintola-/kahvilapalveluita löytyy Tiedepuistosta, Mukkulankatu 19 kampukselta, Sinuhen myymälästä sekä moottoripyörämuseosta.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021



Karttaote päiväkotien, peruskoulun sekä korkeakoulu ja yliopistotilojen sijainnista. Kuvassa on myös punaisella Mikkulan lähikauppa sekä Holman Prisma ja ABC. Lahden kaupunki.

Päiväkoteja (vaalean punainen) on alle 1 kilometrin säteellä 4 kpl:

Ruoriniemen päiväkoti, Harjula Niemen päiväkoti, Mikkulan päiväkoti, Kilpiäistentien päiväkoti. Mikkulan peruskoulussa on luokat 1-9. Mikkulan aluekeskuksessa on myös hammashoitola/neuvola ja aluekirjasto.

Korkeakoulu ja yliopistokeskus

LUT, LAB ja HY sekä Lahden yliopistokampus toimivat Niemessä Mikkulankatu 19 sekä Niemenkatu 73 kampuksilla. Niemenkatu 73:ssa toimii myös Päijät-Hämeen kesäyliopisto.

- LUT-yliopistossa on Lahdessa 250 maisteriopiskelijää
- LAB-ammattikorkeakoulussa on 5 000 opiskelijää
- HY ja LUT-yliopistossa on 1 000 täydennys- ja jatko-opiskelijää

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella toimii teollisuutta, Polttimo, Suomen Hiiva, Senson, UPM sekä Mikkulankadun itäpuolella Iskun huonekalutehdas. Rantavyöhykkeellä UPM:n ja Viking Maltin alueella on vireillä asemakaavamuutoksia lähivuosina, joissa selvitetään alueen muutosta teollisuudesta muuhun toimintaan mm. asumiseen ja palveluihin.

Alueella on muuta pienyritystoimintaa mm. Haapalankadun varren teollisuushalleissa sekä Vuoripojankadulla mm. Sinuhen leipomo ja tukkukauppaa.

Toimistotyyppisiä työpaikkoja on Tiedepuistossa ja Mikkulankatu 19:ssä Isku Centerissä.

Rannassa on vapaa-aikaan ja veneilyyn liittyvää yritystoimintaa sekä moottoripyörämuseo, joka houkuttelee alueelle myös matkailijoita ja tapahtumakävijöitä.

- Niemessä on 1500 työpaikkaa (2017 Tilastokeskuksen tilda-aineisto)

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Päijät-Hämeen liiton teettämässä selvityksessä, *Päijät-Hämeen elinkeinoelämän alueiden merkittävydestä*, FCG 14.1.2019, Niemen työpaikkarakenne on seuraava:

- teollisuus 48 %
- liike 11 %
- toimisto 28 %
- palvelut 12 %

ALKUTUOTANTO A Maatalous, metsätalous ja kalatalous B Kaivostoiminta ja louhinta	VARASTO JA LOGISTIIKKA H Kuljetus ja varastointi
TEOLLISUUS C Teollisuus D Sähkö-, kaasu- ja lämpöhuolto, jäähdytysliiketoiminta E Vesihuolto, viemäri- ja jätevesihuolto, jätehuolto ja muu ympäristön puhtaanapito	LIIKE (kauppa ja yksityiset palvelut) G Tukku- ja vähittäiskauppa; moottoriajoneuvojen ja moottoripyöräkorjaus I Majoitus- ja ravitsemistoiminta R Taiteet, viihde ja virkistys S Muu palvelutoiminta T Kotitalouksien toiminta työnantajina; kotitalouksien eriyttämätön toiminta tavaroiden ja palvelujen tuottamiseksi omaan käyttöön
RAKENTAMINEN F Rakentaminen	PALVELUT (julkiset palvelut, koulutus ja terveys) O Julkinen hallinto ja maanpuolustus; pakollinen sosiaalivakuutus P Koulutus Q Terveys- ja sosiaalipalvelut
TOIMISTO (toimistotyyppiset toimialat) J Informaatio ja viestintä K Rahoitus- ja vakuutustoiminta L Kiinteistöalan toiminta M Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta N Hallinto- ja tukipalvelutoiminta U Kansainvälisten organisaatioiden ja toimielinten toiminta	X TOIMIALA TUNTEMATON

Toimialat ryhmitellään yleisesti seitsemään pääluokkaan: alkutuotanto, teollisuus, rakentaminen, varasto, logistiikka, liike, toimisto ja palvelut.

(Lähde: Raportti Lahden elinkeinoelämän alueista 2020)

(Lähde: Kokonaiselinvoimalaskennan tulokset-LahtiH1/2019. TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy 2019.)

(Lähde: Kaupunkiseutujen tulevaisuuden yritysalueiden kehittäminen. MAL-verkosto 2018.)

Virkistys ja liikunta

Alueen merkittävin virkistys- ja vapaa-ajanpalvelu on Niemen satama ranta-alueineen. Niemessä on kaupungin kalastus- ja kotisatama palveluineen sekä venepalveluyrityksiä. Kotisatamassa on

- 540 paikkaa moottori- ja purjeverneille
- 131 paikkaa soutuverneille
- rannassa on myös muutamia vieraspaikkoja lähinnä asiointia varten
- varsinaista vierasvenesatamaa Niemessä ei ole tällä hetkellä.

Moottoripyörämuseo

Sataman äärellä on yksityinen moottoripyörämuseo kahviloineen ja näyttely-/tapahtumatiloineen. Museo kerää kesäisin runsaasti väkeä siellä järjestettäviin tapahtumiin.

Melontakeskus ja melontamuseo

Alueen keskellä sijaitseva Kahvisaaren melontakeskus on maisemallinen kohokohta, jossa on myös viihtyisiä lähimiljöjä. Kahvisaareissa on toiminut pitkään Lahden Vesisamoilijoiden ylläpitämä melontakeskus laitureineen ja huoltorakennuksineen sekä tilauskäyttöön vuokrattava 1800-luvun lopussa rakennettu huvilarakennus ja ranta sauna. Saareissa on myös seuran perustama ja ylläpitämä melontamuseo ja pieni kesäkahvio. Alueen rakennuksineen omistaa kaupunki.

Virkistysalueet

Suunnittelualueella ei ole muita asemakaavoitettuja virkistysalueita kuin Kampuspuisto Mikkulankadun ja Joutjoen kulmauksessa. Lähimmät virkistysalueet ovat pohjoisreunassa kohoava Tanssimäen rinteen alue, Mikkulan kartanopuisto, Ritämäen luonnonsuojelualue, josta jatkuu reitti Merrasojan vartta pitkin Pesäkallion ulkoilualueelle.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Alle 1 km:n etäisyydellä sijaitsevat Mukkulan kartanon sekä Ankkurin uimarannat sekä lähin leikkialue. Mukkulan koulun ja päiväkotien yhteydessä on pihaleikkipaikkoja, jotka ovat kartassa punaisella. Muut ulkoleikkialueet on merkitty karttaan vihreillä neliöillä.

Liikuntatilat ja -alueet

Mukkulan peruskoulussa on sisäliikuntasali, vieressä on monitoimihalli ja jalkapallokentät. Urheilualueita täydentää Mukkulan frisbeegolf-puisto ja Mukkulan jousiampumarata. Kivimaan uimahalli on noin 2 km:n päässä. Ulkoliikuntavälineitä on Kampusraitin varressa sekä Tanssimäen leikkikentällä.

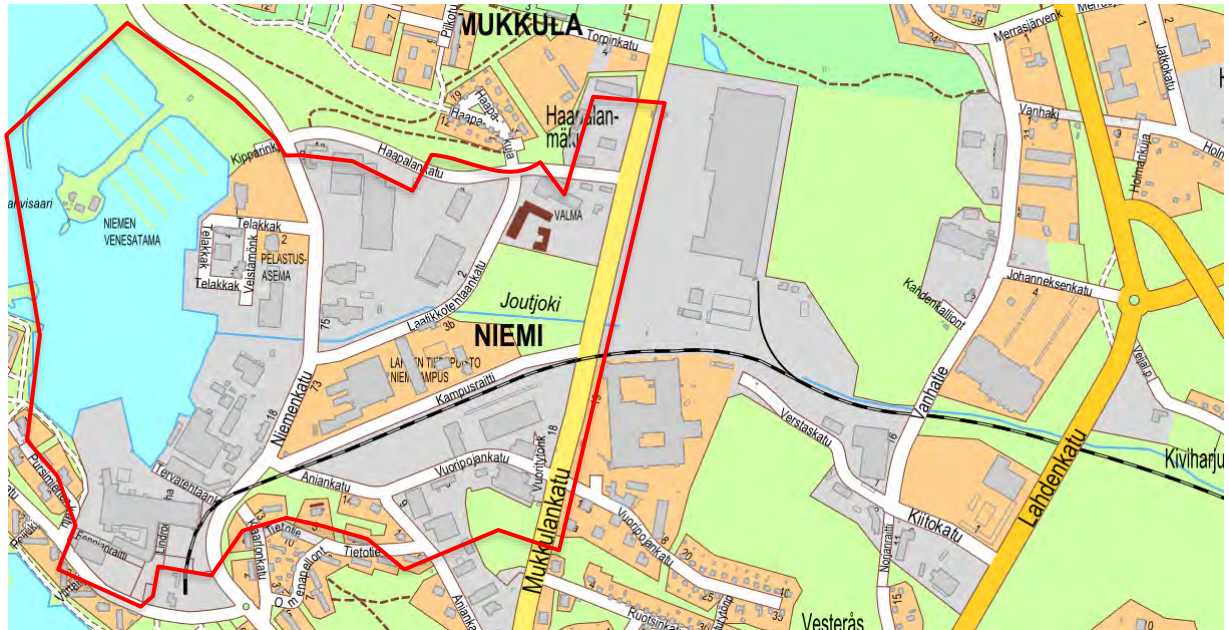


Karttaote päiväkotien, peruskoulun sekä korkeakoulu ja yliopistotilojen sijainnista. Kuvassa on myös punaisella Mukkulan lähikauppa sekä Holman Prisma ja ABC. Lahden kaupunki.

päiväkotien ja koulun pihaleikkipaikat
muut ulkoleikkialueet
frisbeegolfpuisto
liikuntahalli
liikuntakentät
ulkoliikuntavälineet
uimarannat

punainen neliö ja ympyrä
vihreä neliö
vihreä pallo
pinkki kolmio
sininen neliö
sininen pallo
sininen pallo

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Liikenne

Kaavarunkoalueen liikenneverkko.

Valtakunnan verkolta alueelle saavutaan valtatieltä 24, joka on Järvenpään liittymän kautta yhteydessä valtatie 4 (E75). Alueelle johtaa pääradalta teollisuusraide, Mukkulan rata, jolla on tällä hetkellä viikoittaista teollisuuskäyttöä Polttimon alueelta.

Mikkulankatu on alueen läpi kulkeva pääkatu, jonka kautta alue yhdistyy Kivimaalle ja edelleen keskustaan. Lähempänä rantaa alue yhdistyy Niemenkadun kautta keskustaan. Niemenkadun pohjoispää vie kehittyvälle Mukkulan matkailu- ja tapahtuma-alueelle ja edelleen Mukkulan asuinalueelle.

Haapalankatu, Laatikkotehtaankatu ja Aniankatu-Vuoripojankatu muodostavat poikittaisyhteydet pääkatujen välillä.

Kampusalue on siirtynyt Niemeen vuonna 2018 ja toimii kahdessa pisteessä Mikkulankadun ja Niemenkadun varressa. Kampus synnyttää uusia liikenteellisiä tarpeita alueella. Samoin rannan teollisuusalueiden muuttuminen tulevana vuosina teollisuustoiminnoista uuteen käyttötarkoitukseen. Koko Niemen alueen kehittämistä jatketaan tulevana vuosina Niemen kehityskuvan (kaavarunkotyön) pohjalta. Aluetta kehitetään monipuolisena yritystoiminnan, koulutuksen, asumisen, palveluiden ja virkistysalueena.

Kampusraitin varteen on valmistunut vuoden 2020 lopussa kaksi opiskelijataloa, joiden liittymät ovat Laatikkotehtaankadulta.

Niemen satama-alue sijoittuu Niemenkadun varteen. Alueelle johtaa kaksi katu-yhteyttä. Kipparinkuja vie venesatama-alueelle ja Telakkakatu-Veistämönkatu huoltosatamaan ja muihin palveluihin. Erikoiskuljetusreitti Niemen satamaan kulkee reittiä Mikkulankatu-Haapalankatu- Kipparinkuja tai Niemenkatua Telakkatu-Veistämönkatu.

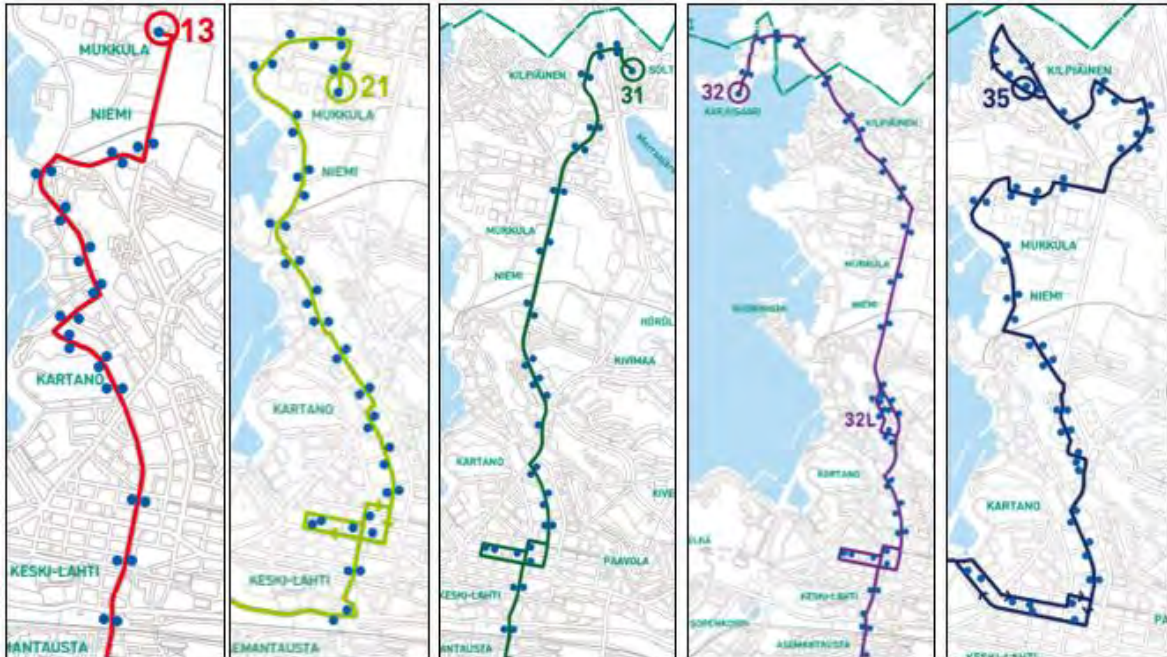
Telakkakadulla sijaitsevalle pienpelastusasemalta on sujuva liikenneyhteys Niemenkadulle.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Runsaan kerrostaloasutuksen takia Niemenkatu välillä Lahdenkatu-Ruoriniemenkatu on haluttu rauhoittaa raskaalta liikenteeltä. Ympäristöluvassa Polttimon raskas liikenne pyritty ohjaamaan pois Niemenkadun eteläosasta.

Alueelle on tarkasteltu yleiskaavan Y-202 mukaista katuyhteyttä Holmasta Mukkanlankadulle eri linjausvaihtoehdoilla, mutta yhteyden kehittämistä on luovuttu radan ylityksen sekä radan pohjoispuolella olevan Iskun teollisuustoimintojen vaatimien tilavarausten takia.

Joukkoliikenne



Kartaote. Nykyiset bussireitit (talvi 2020-2021)

Viiden linjan (13, 21, 31, 32, 35) tarjoama palvelutaso on hyvällä tasolla, sillä Mukkanlankadulla on jopa 10 minuutin vuoroväli arkipäivisin ja Niemenkadulla keskimäärin n. 20 min.

Uusi runkolinjastosuunnitelma on tarkoitus ottaa käyttöön vuosien 2019-2022 aikana.

Liikennemäärät

Mukkanlankadun liikennemäärä kampukselta pohjoiseen on noin 8 500 ajoneuvoa/vrk (2019) Raskaan liikenteen osuus on noin 3,8 %. Etelän suuntaan tilanne on oletettavasti muuttunut kampuksen tultua Niemeen, mutta tähän voidaan esittää vain suuntaa antava arvio, sillä pandemia on todennäköisesti aiheuttanut pitkäaikaisia muutoksia henkilöliikenteen kysyntään ja kulkutapajakaumaan. Niemenkadulla liikennemäärä on noin 5 700 ajoneuvoa/vrk, raskaan liikenteen osuus noin 3,5 %.

Raskas liikenne

Niemenkadulla kulkee Viking Maltin, UPM:n sekä Niemen sataman raskasta liikennettä mm. Laatikkotehtaankadun kautta sekä Aniankatu-Vuoripojankadun kautta Mukkanlankadulle. Vuoripojankadulla on myös mm. Sinuhen leipomon leipäkuljetuksista johtuvaa raskasta liikennettä. Mukkanlankadulla on myös raskasta läpiajoliikennettä.

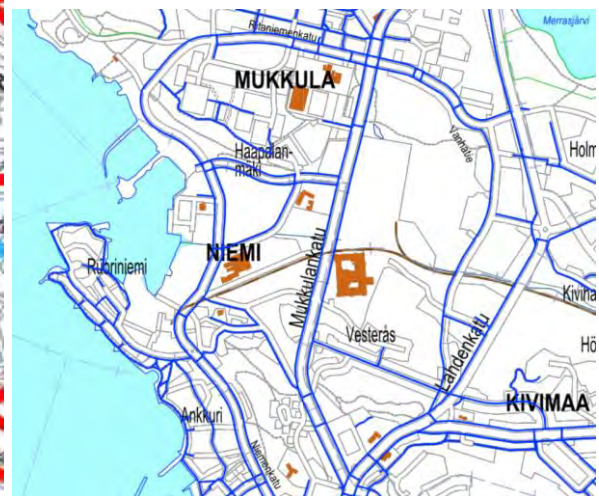
Pyöräily

Osana pyöräilyn pääreitistöä radan varteen on rakennettu kampusalueen kävely- ja pyöräilyväylä eli Kampusraitti, joka yhdistää kampuksen toimipisteitä. Niemen ja Mukkanlankadun varrella on yhdistetty kevyen liikenteen väylä, joiden järjestelyjä tarkastellaan pyöräilyn tavoiteverkon kehittämisen myötä.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021



Karttaote pyöräilyn tavoiteverkosta 2030.



Karttaote jalankulun reiteistä.

Pyöräilyn pääreitti (punainen) kulkee reittiä Niemenkatu-Kampusraitti-Mikkulankatu.
Pyöräilyn alureitti (sininen) kulkee reittiä Niemenkatu-Ritaniemenkatu.

Vesijärven rantaraittiyhteys katkeaa Ruoriniemeen, mutta sitä jatketaan tulevaisuudessa Niemen sataman rantaa pitkin Mikkulan kartanoalueelle ja tapahtumapuistoon.

Vesiliikenne

Niemen satamaan johtaa laivaväylä (syväys 2,4). Niemen huoltosatamassa on pelastuslaitoksen ja poliisin venekalustoa sekä muita virkaveneitä, joille tulee turvata nopea liikennöinti pelastustehtävissä.

Lisätietoa:

- Niemen alueen liikenneselvitys, Lahden kaupunki, kunnallistekniikka. 2021.
- Kestävän kaupunkiliikunnan ohjelma 2017-2020
- Lahden pysäköintipolitiikka. Lahden kaupunki. 2020
- Lahden pyöräliikenteen tavoiteverkko 2030. Loppuraportti liitekartoineen. Ramboll. 2020

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema



Kuva 19. Maakunnalliset ja paikalliset arvokkaaksi luokitellut rakennetut kulttuuriympäristöt

Kahvisaassa, Viking Maltin alueella sekä UPM:n alueella on kulttuuri-, rakennus- ja/tai teollisuushistorian kannalta arvokkaiksi luokiteltuja rakennettuja kulttuuriympäristöjä (LaRy). Kahvisaaren päärakennus ja sauna on rakennettu ennen vuotta 1946. Samoin UPM:n ja Polttimon alueella on ennen vuotta 1946 rakennettuja teollisuusrakennuksia.

Viereinen Mikkulan alue on maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltu rakennettu kulttuuriympäristö (MARY). Isku Centerin rakennus Mikkulankatu 19:ssä on suojeltu asemakaavassa. Molemmat kohteet kuuluvat Modernin rakennusperinnön kohteisiin.

Lisätietoa:

- Selvitys Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista. Lahden kaupunginmuseo. 2000.
- Selvitys Lahden sodanjälkeisestä rakennusperinnöstä. Lahden kaupunginmuseo. 2012.
- Lahden arkkitehtuuripoliittinen ohjelma, Apoli Lahti. Päivitys valmisteilla.

Arkeologinen kulttuuriperintö, muinaismuistot

Alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä sähkö- ja tietoliikenneverkostoon.

Kuvissa olevien lisäksi Polttimolle johtaa Harvasaaren vedenottamosta vesiputki Vesijärven pohjassa teollisuuden käyttöön.

UPM:n LPA-alueella Niemenkadun varressa pohjavesikaivo teollisuuden käyttöön, Polttimon varavesikaivo.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021



Maakaasulinja

- kulkee pohjoissuunnassa Mukkulankadun länsipuolella välillä Mukkulankadun varavoimalaitos - Sinuhen leipomo
- itä-länsisuunnassa Vesijärvi - Ruoriniemen uimaranta - Niemenkatu - Joutjoen varsi - Niemen teollisuusrata



Kaukolämpö

- kaukolämmön linjat kulkevat Mukkulankatu- Haapalankatu-Niemenkatu, Laatikotehtaankatu pohjoisen suunnasta, Aniankatu ja Vuoripojankatu osittain

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021



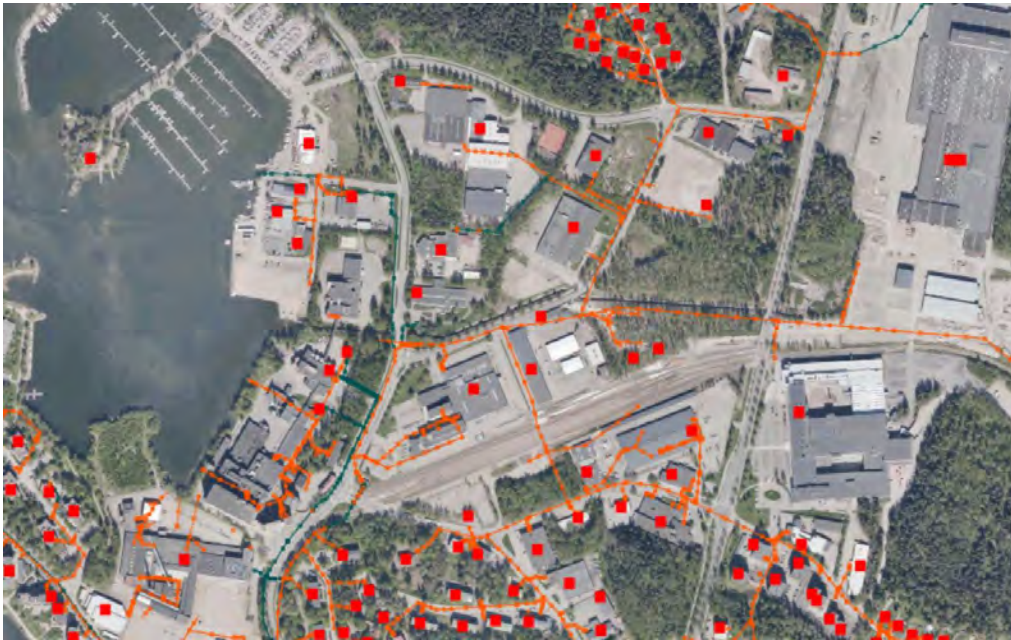
Sähköverkko



Talousvesi

- vesijohdon päälinjat
- käyttöpaikat on merkitty karttaan pistetunnuksilla

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021



Viemäri

- viemärin päälinjat kulkevat itä-länsisuunnassa Joutjoen vartta sekä Vuoripojankadulla
- pohjois - eteläsuunnassa Vuoripojankadulta teollisuusradan alitse Laatikkotehtaankadulle ja Laatikkotehtaankatua pohjoiseen
- käyttöpaikat on merkitty karttaan pistetunnuksilla
- Polttimolta tulee Joutjoen suulle jäähdytysvesiputket, joita ei sataman täyttötöiden yhteydessä saa peittää. Tukkeutumisella on välitön vaikutus hiivatehtaan toimintaan.



Sadevesiviemärit

- käyttöpaikat on merkitty karttaan pistetunnuksilla

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021



Teleoperaattorit, Telia, DNA, Elisa

Erityistoiminnat

- Haapalankadun pohjoispuolella on Mukkulan varavoimalaitos

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**Pohjasedimentit**

Niemen sataman alueella on vuonna 2016 tehty sedimenttitutkimuksia. Tukkiältaiden ja puutavaran teollisuustoiminnan jäljiltä Vesijärven pohjassa on pohjasedimenttikerroksia. Pohjasedimenttien kerrospaksuus Niemen sataman edustalla (tuleva täyttökohta) tai aivan hankealueen läheisyydessä oli keskimäärin 0,15-0,25 m. Pohjasedimentin pintaosa oli pääosin ruskeaa löyhää liejua ja ruskeaa liejua. Tutkimustuloksissa todetut haitta-aineet selviät avi:n lupapäättöksestä.

Sedimenttitutkimusten perusteella alueella todetut kohonneet haitta-ainepitoisuudet eivät itsessään aiheuta tarvetta kunnostus- tai riskienhallintatoimenpiteille. Haitta-ainepitoisuudet tulee ottaa huomioon kyseiselle vesialueelle kohdistuvissa ruoppaustöissä ja muissa mahdollisissa pohjaa häiritsevissä toimenpiteissä.

(Lähde: Aluehallintoviraston lupahakemus 2018, joka käsittää Niemen sataman suunnitellut täyttötöitä mukaan lukien piknik saari Joutjoen suulla.)

Pilaantuneet maaperä

Alue on vanhaa teollisuusaluetta. Rannassa ja Niemenkadun varressa on ollut esim puutavaran käsittelyä. Ennen rakentamiseen ryhtymistä alueen maaperä tulee tutkia ja mahdolliset pilaantunut maaperä puhdistaa.

Ympäristöriskikohteet

Alueella on useampia ympäristöriskikohteeksi merkittyjä toimintoja:

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021



- (237) Joutjoen suulla on öljynerotusallas, joka on joen nykyiseen virtaamaan nähden liian pieni toimiakseen tehokkaasti.
- (215) (70) (162) Satama-alueella on mahdollisia ympäristöriskikohteita, saastuneisuutta ei ole todettu: mm. polttoaineen jakelupiste, veneiden korjaus- ja huolto- pesu- ja säilytystoimintaa, joiden toiminnassa tulee ottaa huomioon ympäristöriski.
- (228) puhdistettu kohde korttelin 4305 t 5
- (232) puhdistettu kohde korttelin 4302 t 4
- (217) Polttimon teollisuusalueella on Lahti
- Energian voimalaitos, jonka energialähde on muutettu öljystä hakkeeksi, mikä vähentää ympäristöriskiä. Saastuneisuutta ei ole todettu, mahdollinen riskikohde.
- (21) UPM:n alue. Saastuneisuutta ei ole todettu, mahdollinen riskikohde
- (236) Tiedepuisto puhdistettu kohde
- (120)(11) (206)(108) (159)(66) Saastuneisuutta ei ole todettu, mahdollinen riskikohde

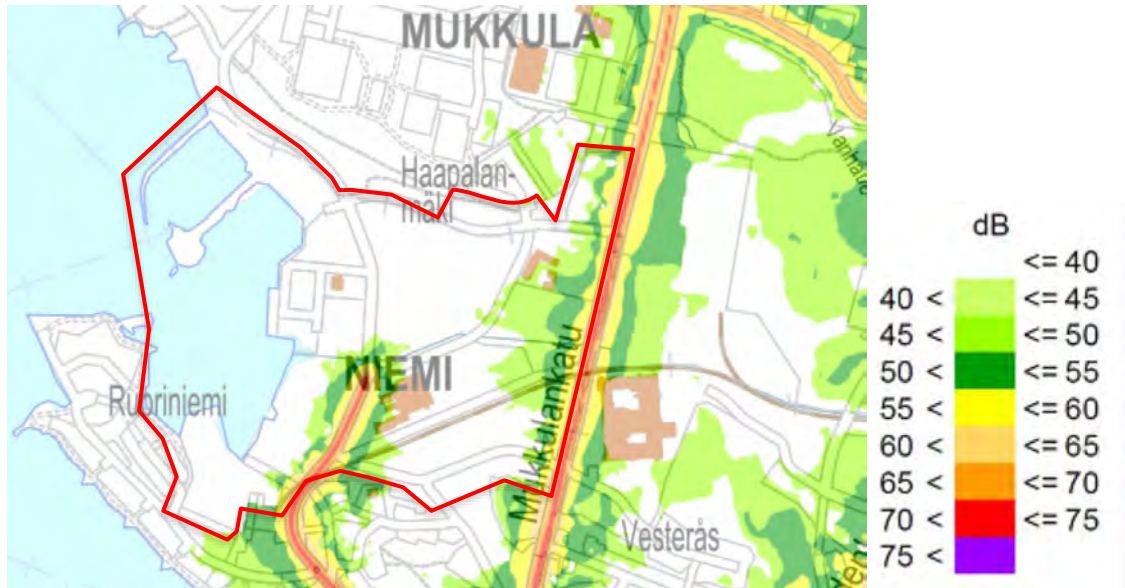
Vieraslajit

Joutjoen varressa on tehty havainto jättipalsamista ja Tanssimäen rinteiden itäosassa japanintatarista.

Liikennemelu

Alla otteet EU:n ympäristödirektiivin mukaisesta yhteismeluselvityksestä 2017 (kansalliset tunnusluvut)

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021



Ote päiväajan melutasoista, EU yhteismeluselvitys 2017, kansalliset tunnusluvut.



Ote yöajan melutasoista, EU yhteismeluselvitys, kansalliset tunnusluvut.

Sosiaalinen ympäristö

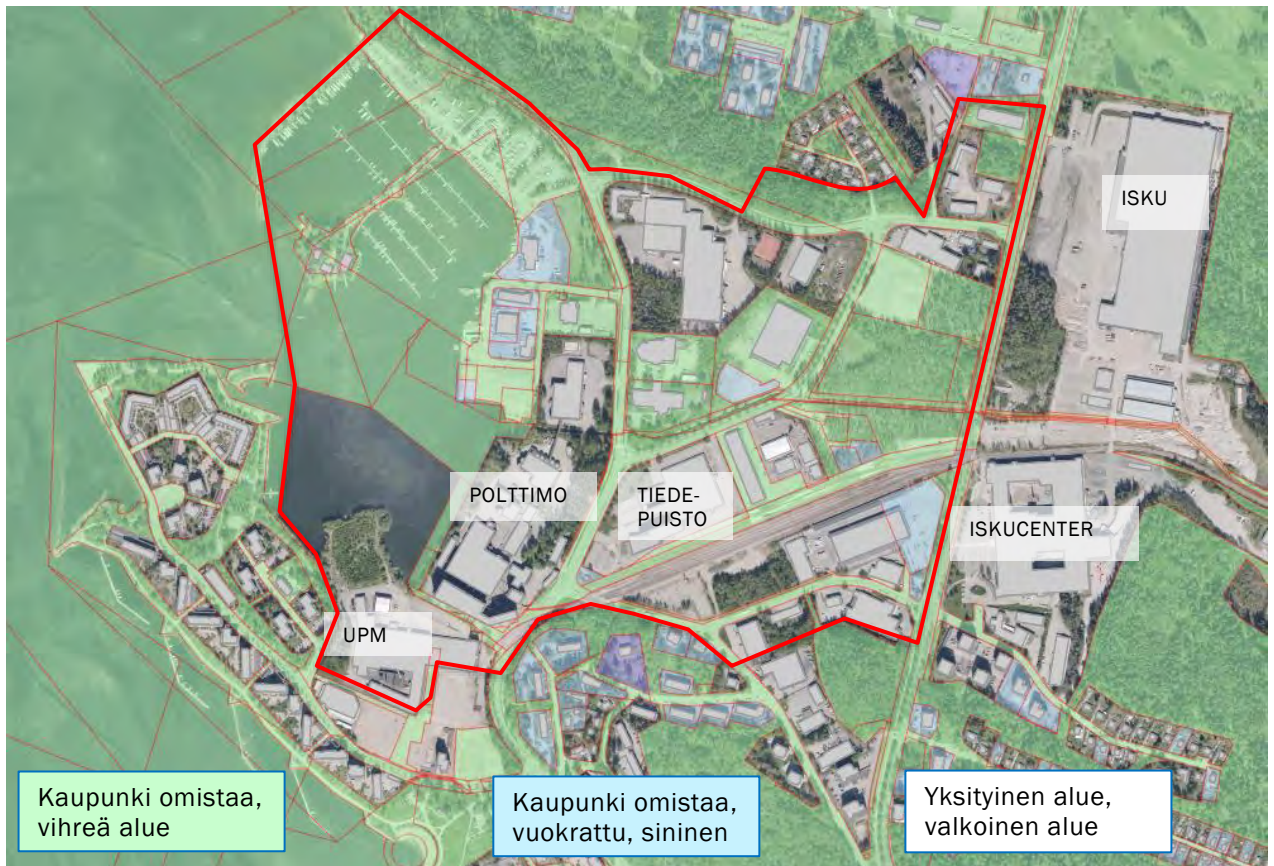
Alue koetaan jossain määrin turvattomana iltaisin, koska alueen valaistus on paikoin huono ja teollisuustoiminnoista johtuen osin hahmottumaton ja hajanainen. Alueella ei ole juuri muuta asutusta, kuin opiskelijatalot, jolloin alueella on vähänsosiaalista kontrollia iltaisin. Opiskelijat kaipaavat alueelle mm. liikuntapalveluja, lähikauppaa., kahviloita, ulkoilureittejä.

Alueen työntekijät toivovat, että alueelta löytyisi mm. ruokapalveluita myös iltaisin.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa Niemen satama-alueen. Osa ranta-alueen tonteista on vuokrattu. Muuten kaupungin maanomistus painottuu Niemenkadun ja Mukkanlankadun vliin alueen keskiosaan. Alueella on useita yksityisiä maanomistajia. Radan eteläpuolella rakentamattomalla tontilla on Senaatti Kiinteistöjen maanomistusta.



Ote maanomistuskartasta. Lahden kaupunki.

3.1.5 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

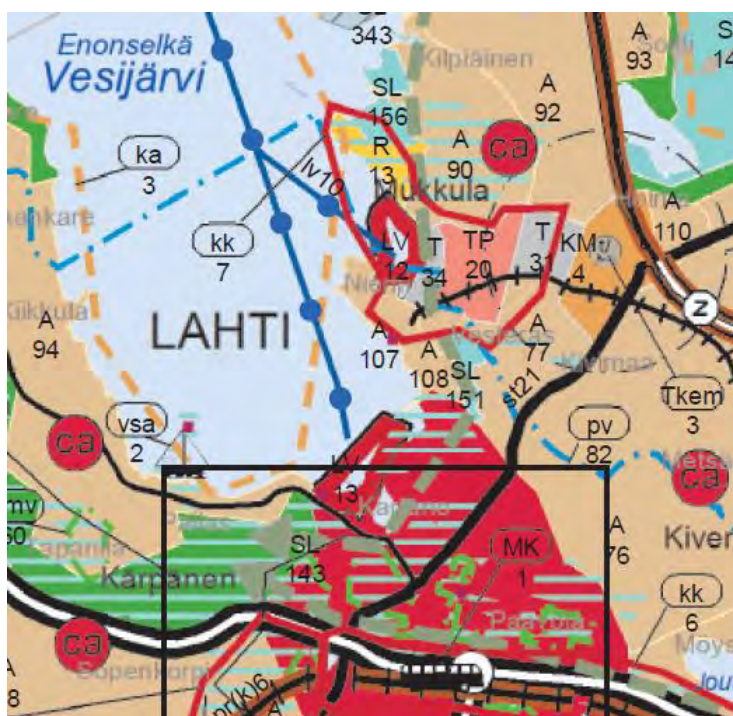
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 13.5.2019.

Niemen kehittämisen kohdealueerajaus (kk)

Punainen raja on kehittämisen kohdealuemerkintä. Merkinällä 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.

Niemeen on osoitettu teollisuusaluetta (T) sekä monipuolista työpaikka- aluetta (TP), jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

Ranta-alue on satamatoimintojen aluetta (LV). Niemen satamaan tulee laivaväylä.

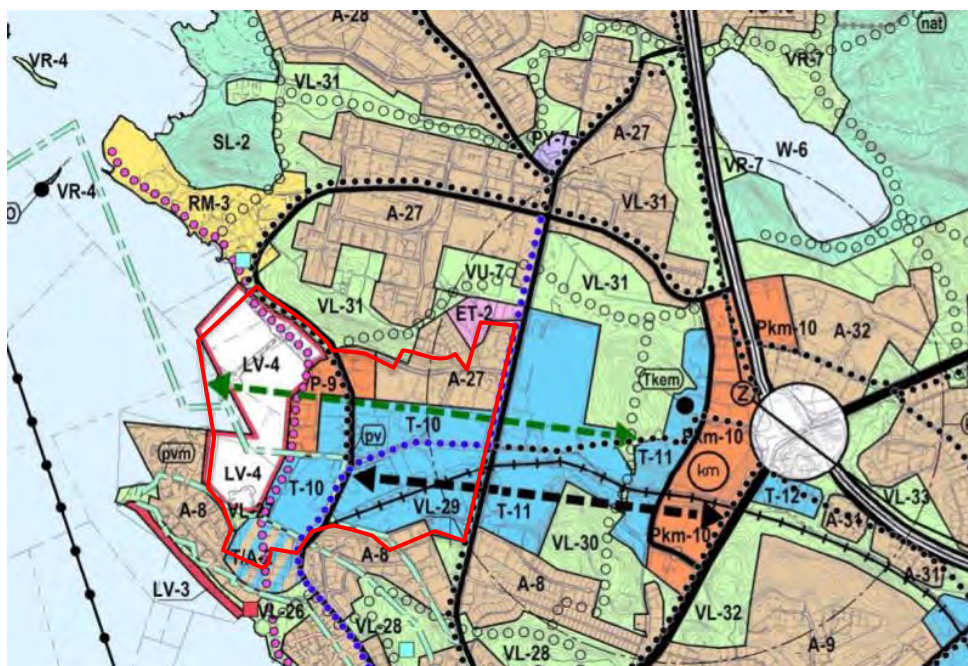


Ote Pääjät-Hämeen maakuntakaavasta.

Alueen halkaisee teollisuusraide. Alueen läpi on merkitty etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve. Merkinneillä osoitetaan virkistysalueverkostoon tai ekologisteen verkostoon kuuluvat olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteystarpeet taajama-alueilla. Alue on maakunnallisesti tärkeä lintujen kerääntymisalue.

Osayleiskaava

Lahden läntisten osien Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoimainen 5.10.2017



Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Alue on elinkeinoelämän aluetta (T), elinkeinoelämän ja asumisen aluetta (T/A), kaupallisten palvelujen aluetta (P), asumisen aluetta (A), vesiliikenteen aluetta (LV) ja vesialuetta (W). Vesijärven rannan ja Holman välillä on viheryhteystarve.

Rantaa kiertää matkailun kävelyreitti.

Pyöräilyn pääreitti on merkitty reitille Niemenkatu-Joutjoen varsi-Mukkulankatu,

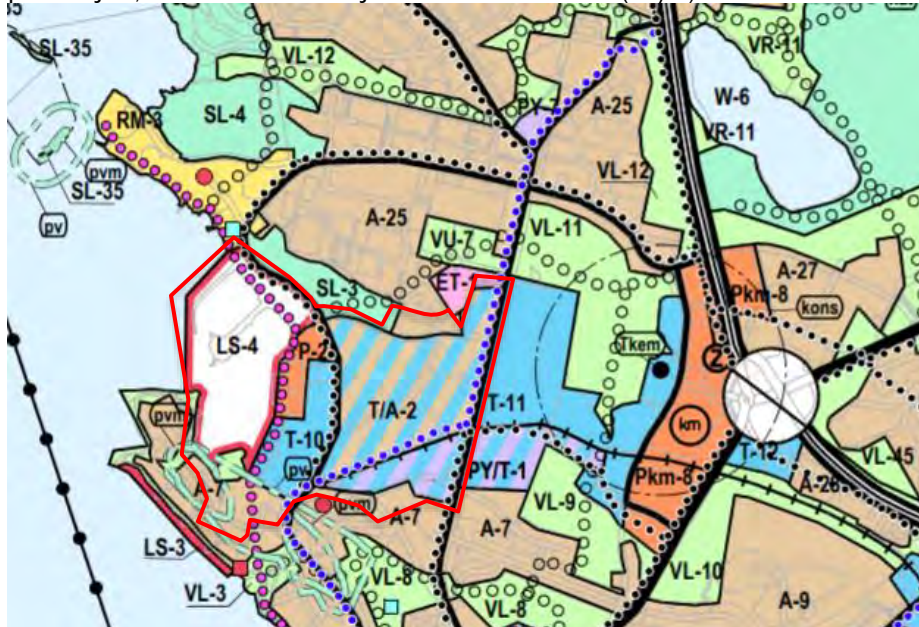
Niemenkadun pohjoisosalle ja Mukkulankadun eteläosalle on merkitty ohjeellinen pyöräilyn reitti.

Ulkoilureitistön pääväylä kiertää Niemeä ympäröivillä lähivirkistysalueilla (VL).

Alueelle johtaa rautatie. Tieliikenteen yhteystarve on merkitty Holmasta Niemenkadulle.

Ruoriniemessä on pohjaveden muodostumisen alue (pvm) ja Polttimon alueella on pohjavesialue (pv), joka jatkuu Harvasaareen asti. Holmassa sijaitsevan suuronnettomuusvaarallisen laitoksen (Tkem) konsultointivyöhyke ulottuu osin suunnittelualueelle asti.

Lahden yleiskaavaehdotus Y-203 on hyväksymiskäsittelyssä 1/2021. Ehdotuksessa esitetyt muutokset kohdistuvat UPM:n alueelle, joka on esitetty asumisen alueena (A). Niemenkadun ja Mukkulankadun välinen alue on esitetty elinkeinoelämän ja asumisen alueena (T/A) sekä julkisten palvelujen, elinkeinoelämän ja hallinnon alueena (PY/T).



Kuva Ote Lahden yleiskaavaehdotuksesta Y-203 2.6.2020.

Muutoksia voimassa olevaan yleiskaavaan on esitetty seuraavasti:

UPM:n alue on muutettu asumisen alueeksi (A) ja järven rannassa lähivirkistysalueeksi (VL).

Alueen keskeinen osa radan pohjoispuolella on merkitty kokonaan elinkeinoelämän ja asumisen alueeksi (T/A). Radan eteläpuolella on elinkeinoelämän ja asumisen aluetta, jolla ympäristö asettaa elinkeinoelämän toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Haapalankadun pohjoisreunan itäpäässä on asumisen aluetta (A). Tanssimäen rinteeseen on esitetty luonnonsuojelualue (SL). Satama-alue on hieman laajennettu (LS).

Tieliikenteen yhteystarve Holmasta Niemenkadulle sekä viheryhteystarve Holmasta Vesijärven rantaan on poistettu.

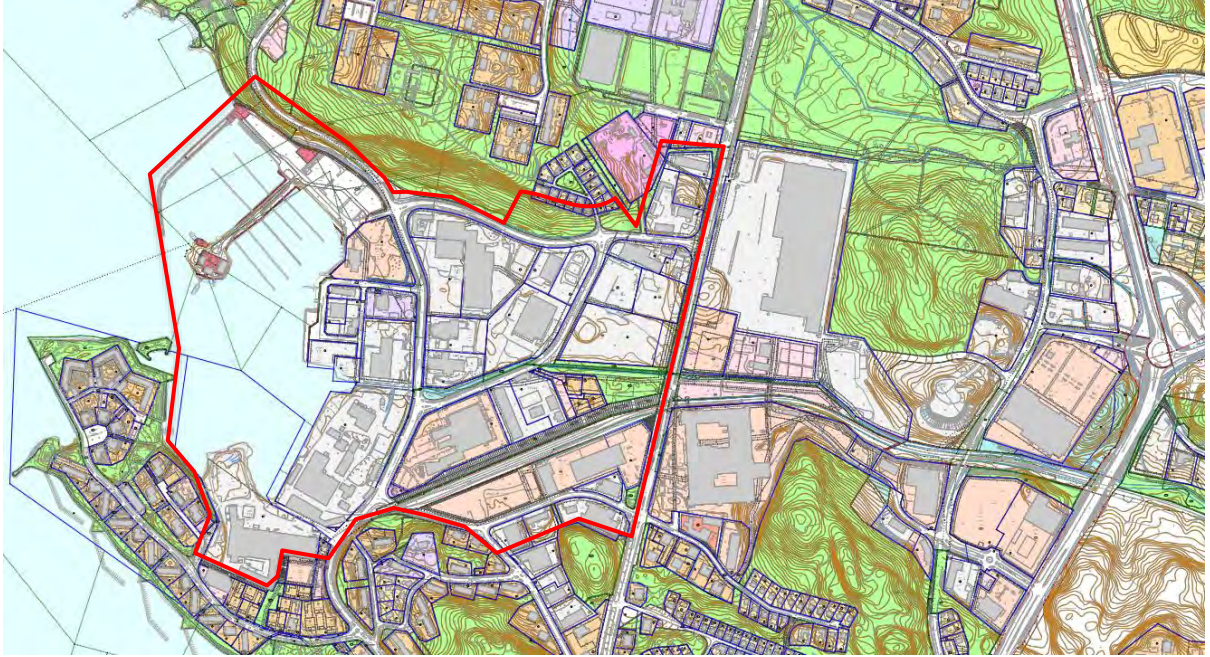
Pohjavesialueiden rajaukset ovat muuttuneet. Pohjavesialue ei käsitä enää Polttimon aluetta.

Suuronnettomuusvaarallisen laitoksen konsultointivyöhyke (Tkem)-alueen suoja-alue on pienennetty, eikä se ulotu suunnittelualueelle asti.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Asemakaava

Voimassaolevassa asemakaavassa alue on pääosin teollisuus- ja varastotoimintojen aluetta sekä satama- aluetta. Niemen teollisuusradan molemmin puolin on viime vuosina tehty asemakaavamuuksia, joissa tontteja on muutettu uuteen käyttötarkoitukseen. Uudet merkinnät mahdollistavat mm. toimitila- ja koulutusrakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia, julkisia palvelutiloja, liikuntatiloja, opiskelija-asumista ja puistoaluetta.



Ote ajantasa-asekakaavasta

Alueella on vireillä kolme asemakaavamuuksia

- Satama-alueella kaavaa tarkistetaan suunnitellun rantaraitin toteuttamiseksi sekä tarkistetaan aluevarauksia ja kaavamääräyksiä.
- UPM:n alueella tavoitteena on muuttaa nykyinen teollisuusalue muuhun käyttöön.
- Mikkulankatu 24 kaavamuuksien tavoitteena on muuttaa teollisuustontti muuhun käyttöön.

Lähiympäristön kaavatilanne

Alue liittyy pohjoisessa Mikkula aluekeskuksen asuinalueeseen sekä Mikkulan koulu- ja liikuntapalvelujen kortteleihin. Mikkulankadun itäpuolella on Iskun teollisuustoimintoja sekä toimitila- ja kampusaluetta. Eteläosa liittyy Kivimaan pienyritystoimintoihin sekä Ruoriniemen ja Niemen täydentyvään asuinalueeseen.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys Lahti, Nastola, Kärkölä on tullut Nastolan osalta voimaan 1.4.2013 ja Lahden ja Kärkölän osalta voimaan 1.5.2013.

Suojelupäätökset

xx

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat tai ohjelmat

Aluetta koskevat päätökset:

- Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 6.4.2018 nro 49/2018/2 Dnro ESAVI/8384/2017,

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Niemen sataman laajentaminen Vesijärvellä ja valmistelulupa, Lahti
Lupa koskee sataman eteläosan laajentamista täytöillä sekä kunnostamista uusilla laitureilla, rantarakenteilla, kevyenliikenteen sillalla sekä virkistyskäyttöön tarkoitettulla picnic-luodolla. Hanke palvelee tulevaa käyttöä sekä jäsentelee erilaisia satamatoimintoja ja yhteyksiä alueella. Virkavenelaituri tulee palvelemaan pelastuslaitoksen, poliisin ja muiden viranomaisten toimintaa. Hoitokalastuslaituri palvelee Vesijärven hoitokalastuksen toimenpiteitä.

Laaditut selvitykset

Kaavatyön aikana tehdään:

- Liikenneselvitys, Lahden kaupunki, kunnallistekniikka 2021

Muut selvitykset ja suunnitelmat kts sivu 7.

Yleiskaavatyön 2017-2020 yhteydessä laaditut selvitykset tai otteet niistä.

<https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/selvitykset/><https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/yleiskaavoitus/yleiskaavatyo-2017-2020/>

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

4 KAAVARUNGON SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavarungon suunnittelun tarve

Niemen alue on nykyään teollisuusalueen lisäksi tuhansien opiskelijoiden kampus, jossa toimivat Lappeenrannan-Lahden teknillisen yliopisto LUT ja ammattikorkeakoulu LAB sekä Lahden yliopistokampuksessa Helsingin yliopisto.

Korkeakoulu- ja yliopistotoiminnan keskittäminen Niemeen Tiedepuistoon ja IskuCenteriin on tuonut alueelle muutostarpeen kehittyä monipuolisena elinkeinotoiminnan, opiskelun, asumisen ja virkistyksen alueena. Ranta ja satama ovat tärkeä osa Niemeä ja kehityskuvaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite

Kaavarungon laatiminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Alueella on useita maanomistajia. Alueella potentiaalisia muutosalueita. Kaavarungon avulla tarkastellaan alueen maankäytön sekä liikenneverkoston muutoksia kokonaisuutena vaiheittain tapahtuvaa asemakaavoitusta varten.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Naapurikunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Liikennevirasto / Rataosasto
- VR-Yhtymä Oy
- Erytystehtäviä hoitavat yhteisöt
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- jne.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke sisältyy kaupungin vuoden 2019 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 7.3.2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä nimellä Selvitys: Niemen alueen kehityskuva (C).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 9.3.2020 ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle 25.3.2020.

Alueen maanomistajille lähetettiin kirjeet 16.3.2020, OAS, kaavakarttaluonnokset ve 1 ja v2 sekä havainneaineisto. Yleisötilaisuus jouduttiin perumaan koronatilanteen takia.

Luonnosaineisto lisättiin nettiin kaavan kotisivulle 25.3.2020, sivulla oli myös täydentävää aineistoa tavoitteista, teemakarttoja sekä vaiheittaisuudesta ja mitoituksesta.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 26.3. – 23.4.2020, jolloin pyydettiin myös viranomaislausunnot 27.3.2020.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksille tiedoksi. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidetään tarvittaessa. Kaavarungon tavoitteita on esitelty Ely-keskukselle yhteistyökokouksessa. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot.

4.4 Kaavarungon tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen kaavataso, vaan se laaditaan viitteeksi myöhemmin käynnistettäville asemakaavaprosesseille ja yleiskaavatyölle.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Niemen alue on nykyään teollisuusalueen lisäksi tuhansien opiskelijoiden kampus, jossa toimivat Lappeenrannan-Lahden teknillisen yliopisto LUT ja ammattikorkeakoulu LAB sekä Lahden yliopistokampuksessa Helsingin yliopisto.

Korkeakoulu- ja yliopistotoiminnan keskittäminen Niemeen on tuonut alueelle muutostarpeen kehittyä monipuolisena elinkeinotoiminnan, opiskelun, asumisen ja virkistykseen alueena. Ranta ja satama ovat tärkeä osa Niemeä ja kehityskuvaa.

Määrällisiä tavoitteita ei työn aikana ole asetettu.

Laadullisia tavoitteita:

- Vetovoimainen ympäristö
- Houkutteleva opiskelupaikka
- Tarjota mahdollisuuksia uuden yritystoiminnan sijoittumiselle alueelle sekä turvata olemassa olevan yritystoiminnan toimintaedellytykset
- Alueen viihtyisyyden parantaminen, viherympäristöä alueelle, ekologisen yhteyden parantaminen
- Satama-alueen palvelujen ja viihtyisyyden parantaminen, rantaraitin toteuttaminen
- Sujuva opiskelu- ja työmatkaliikkuminen sekä kestävä liikunnan edistäminen
- Palvelujen lisääminen alueella
- Alueen houkuttelevuuden ja tunnettuuden kehittäminen väliaikaistoimintojen avulla

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet yleiskaava ja VAT:iin, voimassaolevasta asemakaavasta johdetut tavoitteet)

Suhde maakuntakaavaan

- Kaavarunko toteuttaa maakuntakaavan kohdealuemerkinnän (kk) tavoitteita.
- Merkinnällä osoitetaan kaupunki- ja kuntavyöhykkeitä, joihin kohdistuu maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita
 - HY/LUT -kampus on maakunnan ainoa yliopistotasoinen koulutuspaikka
 - Kohdealuemerkintä tarkoittaa Niemi-Mukkula alueella alueen kehittämistä valtakunnan tason osaamiskeskittymäksi ja kampusalueeksi työpaikka- ja asuinalueineen

Suhde yleiskaavaan

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

- Kaavarunko poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta siten, että yleiskaavassa elinkeinoelämän alueeksi (T) osoitetulle alueelle esitetään asumisen ja palvelujen aluetta (A/K). Poikkeaminen johtuu siitä, että teollinen toiminta on siirtymässä vaiheittain uuteen toimipaikkaan ja alue vapautuu mietittäväksi muuhun käyttötarkoitukseen. Tieto Viking Maltin muutoksesta julkaistiin 11/2020 kaavatyön aikana. Alue soveltuu yhdyskuntarakenteen kannalta hyvin asumiseen ja palveluihin ja samalla voidaan edistää myös ekologisten ja virkistyskysymysten tavoitteiden toteutumista.
- samoin suunnittelualueen keskiosalla asumisen ja elinkeinoelämän alueet eivät noudata aivan yleiskaavan aluemerkinntöjen rajoja.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet (esim. ympäristönsuojelutavoitteet)

- hulevesien käsittely, Vesijärven tilan parantaminen, viheralueiden riittävyys
- kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön suojelutavoitteet

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Opiskelijat (visiotyöt, haastattelut, ym)

- Vetovoimainen ympäristö, liikuntamahdollisuudet, luonto, reitit, kahvilat, co-working-tilat
- ranta-alueelle vapaa-ajan toimintoja, kahviloita ym.

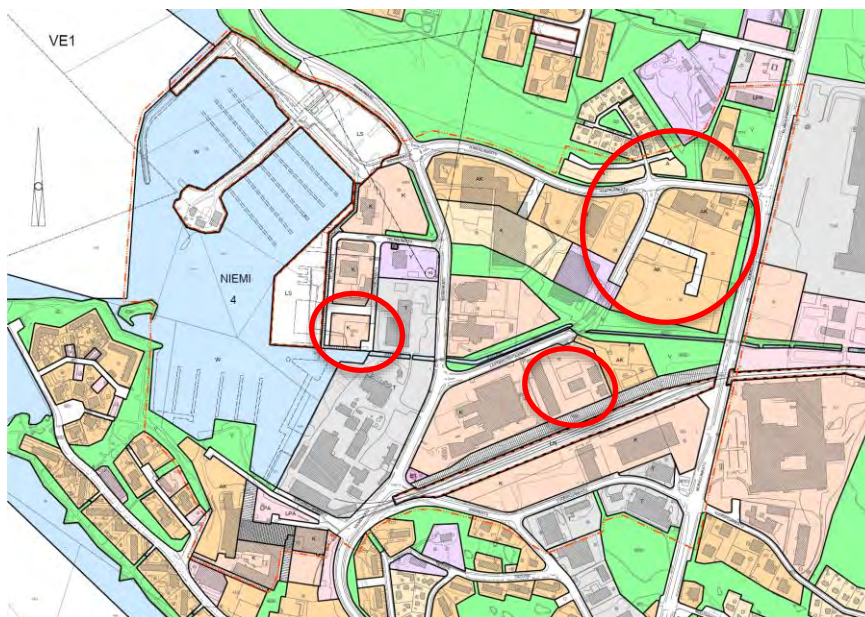
Maanomistajat

- Viking Maltin alueen käyttötarkoituksen muutostarve tuli kaavatyön aikana 11/2020
- maanomistajille on yksilöllisiä muutos- ja kehittämistarpeita Niemen alueella
- sujuva liikkuminen alueelle ja alueella, myös raskaan liikenteen ottaminen huomioon
- alueelle toivotaan toimintaa, joka vetää myös muualta kaupungista kävijöitä alueelle

4.5 Kaavarungon vaihtoehdot

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Kaavarungon luonnosvaiheen kuuleminen pidettiin 26.3. -23.4.2020. Esille oli vaihtoehdot 1 ja 2.



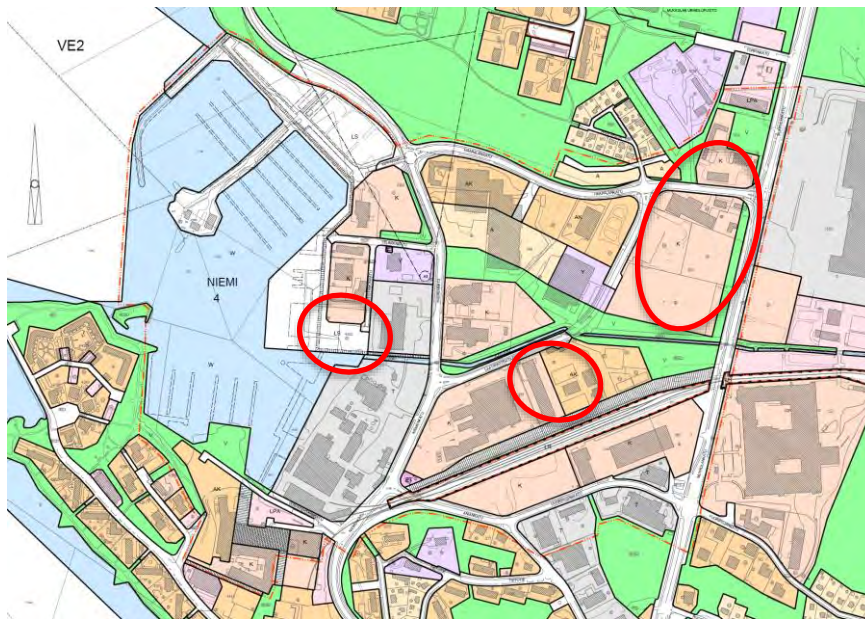
Vaihtoehto 1:ssä

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

- Asumisen alueita enemmän Mukkanlankadun ja Haapalankadun varrella.
- Kampusraitin varressa Työ-/koulutustilojen laajentumisaluetta Tiedepuiston ja opiskelija-asuntojen välissä.
- Sataman eteläosassa on liiketontti

Vaihtoehto 2:ssa

- Yritys-, liike- ja työtilojen aluetta enemmän Mukkanlankadun varrella
- Kampusreitintä varressa on Opiskelija-asumisen laajennusaluetta Tiedepuiston ja jo rakennettujen opiskelija-asuntojen välissä. Satama-alue on laajempi eteläosastaan.
- Sataman eteläosaa laajennettu



4.5.2 Luonnoksista saatu palaute

Mielipiteet

Asumisen alueiden ja yritystoiminta-alueiden tilavarouksista saadut kommentit menivät osin ristiin. Tärkeänä pidettiin yritystoiminnan reservialueita. Viheralueita pidettiin alueen kehittämisen kannalta tärkeinä, laajempiakin viheralueita esitettiin. Viheralueita ja yhteyksiä rantaan sekä rantaraittia pidettiin hyvänä. Pohjois-eteläsuuntaisten jalankulun reittien tilavarouksia ehdotettiin, jos rata joskus poistuu. Alueen linkitystä Holman palveluihin tuotiin esille. Satama-alueen eteläosaan pidettiin tärkeänä varata tilaa havainnointia varten samoin kuin pääsyä Joutjoen vartta pitkin rantaan. Laatikkotehtaan katkaisua pidettiin hyvänä, mutta toivottiin selkeämpää (katu)yhteyttä Mukkanlankadulta. Niemenkadun ilmettä ja Aniankadun risteysalueen jäsentämistä pidettiin tärkeänä.

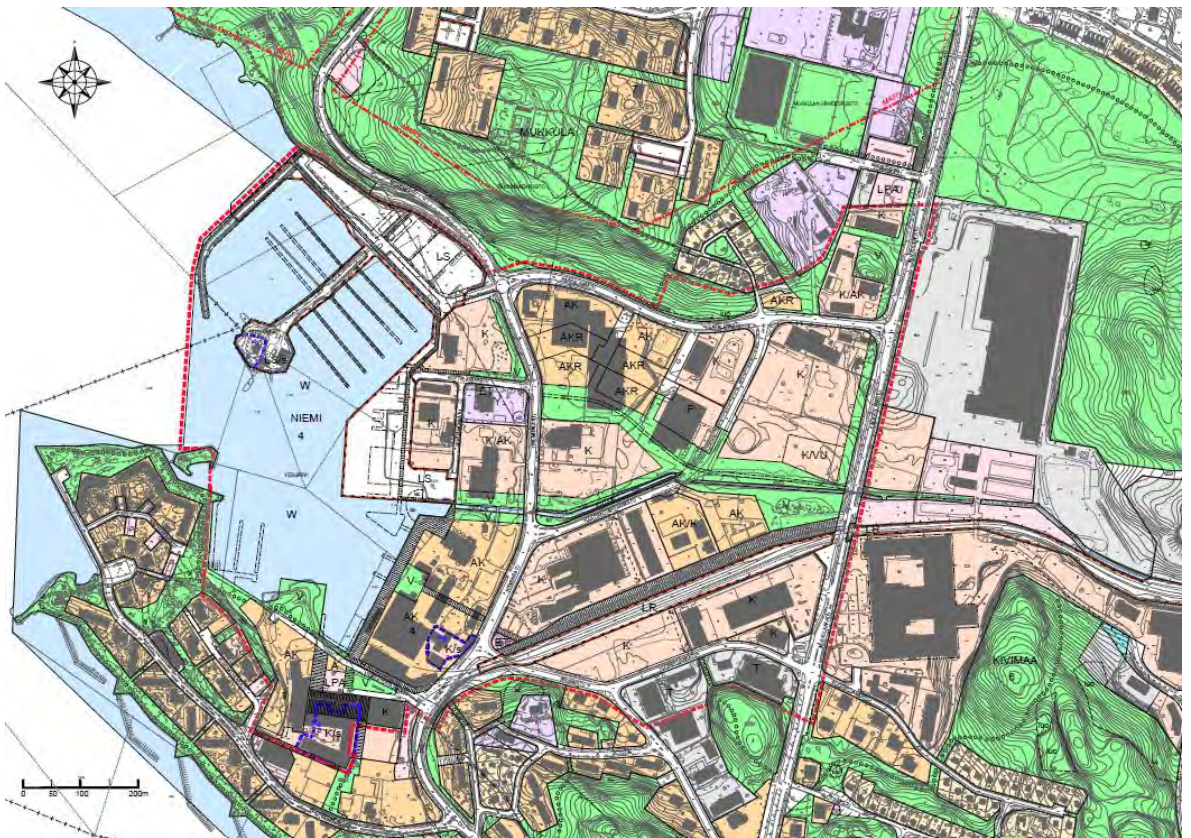
Lausunnot

Lausuntojen perusteella kaavarungon lähtötietoja on täydennetty mm. maakunnallisen linnustoalueen osalta, luonnon monimuotoisuusalueet on lisätty kaavakarttaan. Asuntojen sijoittaminen Mukkanlankadun varrelle ei ole liikennemelun ja -päästöjen kannalta suositeltavaa. Matkapuhelinverkon pylväsmaston tarve mahdollinen tulevaisuudessa. Viihtyvyydellä, logistiikalla, palveluilla ja opiskelija-asunnoilla on merkitystä paikallisten korkeakoulutoimintojen kehittymisen ja imagon kannalta. Toimiva joukkoliikenneyhteys matkakeskukseen, rannan parempi hyödyntäminen, päivittäistavarakaupan mahdollistamista pidettiin tärkeänä sekä alueen muokkaamista kokonaisuutena monipuolisena elinkeinotoiminnan, opiskelun, asumisen ja virkistyksen alueena.

4.5.3 Vaihtoehdon valinta ja perusteet

Vaihtoehtojen jälkeen on valmisteltu kaavarungon tarkistettu luonnos ve 2:n pohjalta.

- Niemen alue on yleiskaavassa yksi kaupungin yritysalueista
- Vaikka tällä hetkellä ei juuri olisi kysyntää, nähdään tärkeäksi, että kehittyvän tiedeyhteisön ympäristöön on mahdollista rakentaa uusia yritysalueita reservialueiksi tulevaisuuden tarpeita varten
- Kaavatyön aikana 11/2020 on julkistettu päätös Viking Maltin alueen teollisen toiminnan siirtymisestä vaiheittain ranta-alueelta pois, alueen käyttötarkoituksen muutos on huomioitu suunnitelmassa.
- Ranta-alueen muutos jatkaa samaa Ankkurin ja Ruoriniemen yhdyskuntarakenteen kehitystä teollisuusalueesta asumisen, palveluiden ja virkistysalueeksi.
- Teollisuusalueen muutos mahdollistaa Joutjoen ekologisen käytävän kehittämisen rantaan.
- Alueella on joustavalla merkinnällä esitettyjä alueita asumisen ja/tai elinkeinotoiminnan alueita kuten sataman läheisyydessä, Mukkulankatu 24 ja Kampusraitin varressa Tiedepuiston itäpuolella. Alueet sopisivat osittain hyvin opiskelija-asumisen laajentumisalueiksi.
- Satama-alue tarvitsee tilaa satamatoimintoja varten sekä kasvavia virkistystarpeita varten asumisen läheisyydessä rantaa.
- Haapalankadulla ja Laatikkotehtaan kadun varrella elinkeinotoiminta voi jatkua pitkäänkin nykyisten hallien elinkaaren ajan ennen asumisen muutoksia
- Luonnosvaiheessa esitetty kaupunkipientalokortteli Tanssimäen rinteessä on jätetty pois rakentamisen alueista. Alue on esitetty Y-203 luonnonsuojelualueena. Rinne liittyy läheisesti suunnittelun alueen polkuverkostoon ja mahdollistaa metsäisen luonnon kokemista jo kovin rakennetussa ympäristössä.



Tarkistettu luonnos kaavarunkokartta 27.1.2021.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

KAAVARUNKOMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

1	AK	ASUINKERROSTALOJEN ALUE.
2	AKR	KAUPUNKIPIENTALOJEN JA PIENKERROSTALOJEN ALUE.
3	P	LÄHIPALVELURAKENNUSTEN ALUE.
4	Y	YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE.
5	K	LIIKE-, TOIMISTO- JA TYÖTILARAKENNUSTEN ALUE. ALUEELLE EI SUIJITU TILAA VAATIVAA KAUPPAA, EIKÄ PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN SUURYKSIKKÖÄ.
6	T	TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN ALUE.
7	V	LÄHIVIRKISTYSALUE.
8	VU	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUALUE.
9	LR	RAUTATIEALUE.
10	LS	SATAMA-ALUE.
11	LPA	AUTOAUKKOJEN ALUE.
12	ET	YHDYSKUNTAOTEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIA RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.
13	W	VESIALUE.
14	/s	ALUE, JOSSA RAKENNUS- JA KULTTUURIHISTORIALLISTEN ARVOKKAAKSI LUOKITELTUIEN RAKENNUSTEN SIJAINTI TULEE OTTAA YMPÄRISTÖSSÄ HUOMIOON.
15	8 m ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
16	+	KAUPUNGINOSAN RAJA.
17	—	ALUEEN RAJA.
18	4	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
19	NIE	KAUPUNGINOSAN NIMI.
20	MUKKU	KADUN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.

21	—	KATU.
22		JALANKULULLE VARATTU KATU.
23		JALANKULULLE VARATTU ALUEEN OSA.
24	pp	OHJEELLINEN YLEISELLE JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.
25	H3	HELIKOPTERIN LASKEUTUMISALUE.
26	sr	ASEMAKAAVASSA SUOJELTU RAKENNUS.
27	luo	LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
28	pvm	POHJAVEDEN MUODOSTUMISALUE.
29	pv	POHJAVESIALUE.
30	LaRy	PAIKALLISESTI ARVOKKAAKSI LUOKITELTUN KULTTUURIHISTORIALLISEEN KOHTEEN RAJAUS.
31	MaRy	MAAKUNNALLISESTI ARVOKKAAKSI LUOKITELTU KULTTUURIHISTORIALLISEEN KOHTEEN RAJAUS.
32	↔	KULKUYHTEYS

Suunnitelukohteen nimi ja osoite			
NIEMEN ALUEEN KEHITYSKUVA (KAAVARUNKO)			
LAHTI Maankäyttö	Sisäno	Mittakaava	1: 5000
		Numero	A-2770
Päiväys 27.01.2021	Marja Mustakallio	Suunn. MM	Piirt. RK

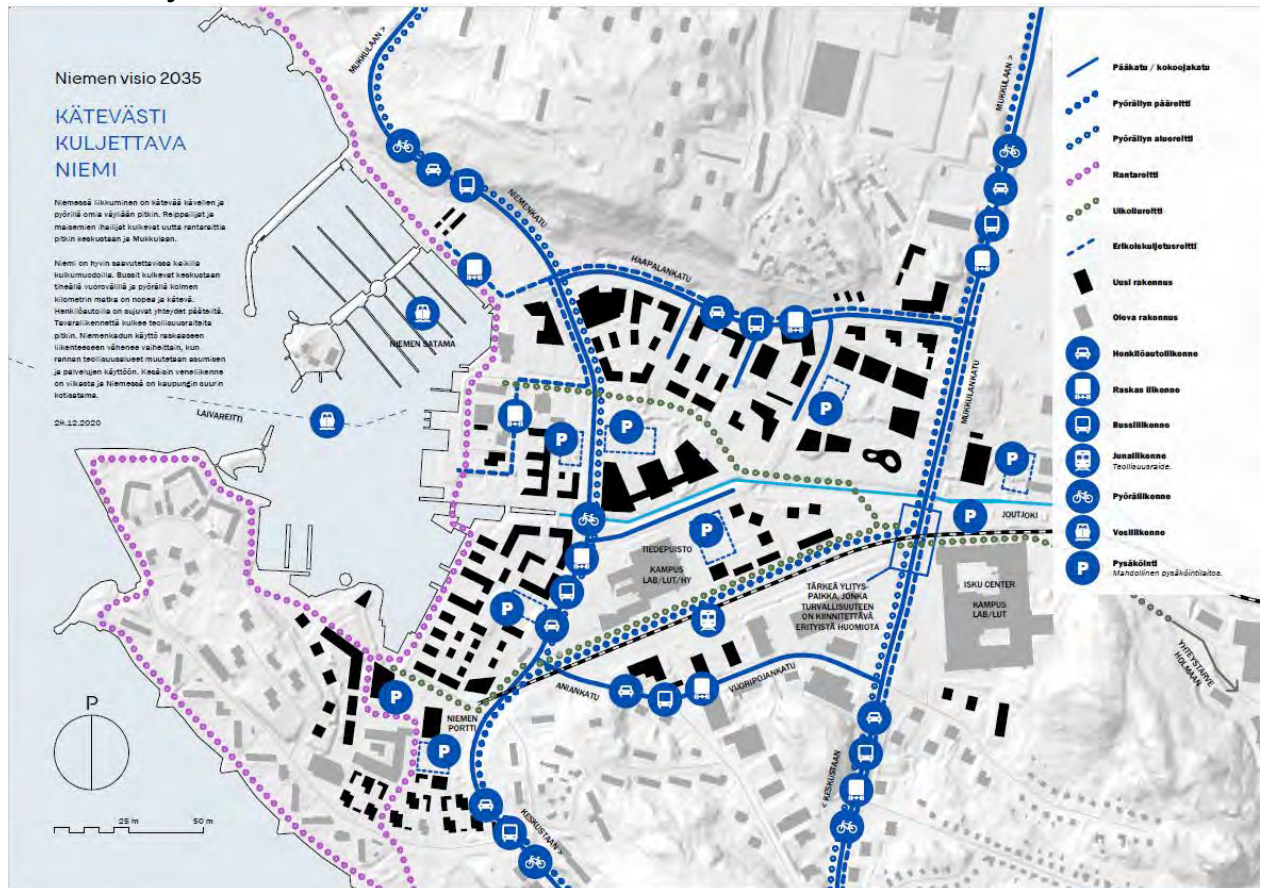
TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

5 KUVAUS

5.1 Kaavarungon rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne

Kätevästi kuljettava Niemi



Visiokuvassa 2023 on havainnollistettu Niemen liikenneverkkoa eri kulkutavoilla.

Niemen kampus, työpaikat ja asunnot sijoittuvat ns. keskustan kehälle 3 km päähän kauppatorista. Alue on joukkoliikennevyöhykettä. Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä ja pyöräilyn nopeaa pääreittiä keskustaan parannetaan.

Jotta Niemen innovaatiokeskittymän vaikutus ulottuisi mahdollisimman laajalle, ja tietointensiivisten toimintojen keskinäinen saavutettavuus paransi, on yhteyksistä etenkin radanvarsi-keskusta-Niemi -välille rakennettava mahdollisimman toimivat. Kestävän liikkumisen ohjelman mukaisesti kehitetään ensisijaisesti pyöräilyä ja joukkoliikennettä, mutta kaikilla liikkumismuodoilla tulee olla pääsy alueelle.

Liikenneverkko

Alueen pääliikenneverkko on rakennettu. Mikkulankatu on alueen lävistävä pääkatu. Niemenkatu on asuntokatutyypinen keskustaan johtava Mikkulankatua kapeampi katu.

Haapalankatu-Niemenkatu-Aniankatu-Vuoripojankatu-Mikkulankatu muodostavat alueen keskeisen liikenneverkon, jolta kortteleita palvelevat tonttikadut erkaantuvat.

Katuyhteyttä välillä Holman risteys- Mikkulankatu on selvitetty Isku Centerin kiinteistön asemakaavamuutoksen yhteydessä. Tällöin yhteydelle ei löydetty ratkaisua johtuen radan ylityksestä ja Iskun teollisuustoimintojen vaatimista tilavaraksista radan pohjoispuolella.

Pääliikenneverkon muutos kohdistuu Laatikkotehtaankadun katkaisuun, jolla parannetaan alueen turvallisuutta ja saadaan muodostettua yhtenäinen keskusviheralue johtamaan alueen läpi rantaan.

Asemakaavoituksen yhteydessä tarkistetaan nykyiset katualueiden tilavaraukset mm erityiskuljetusreittien osalta. Erikoiskuljetusreitti kulkee reittiä Mukkulankatu-Haapalankatu-Kipparinkuja tai Mukkulankatu-Haapalankatu-Niemenkatu-Telakkakatu-Vesitämönkatu.

Uusien tonttikatujen tarve ranta-alueella, UPM:n ja Polttimon alueella sekä Haapalankadun varren kortteleissa ratkaistaan alueen yksityiskohtaisemmassa jatkosuunnittelussa. Jatkosuunnittelussa tarkistetaan myös jalankulun ja pyöräilyreittien tilavaraukset ja yhteydet.

Joukkoliikenne

Joukkoliikennekatuja ovat Mukkulankatu, Niemenkatu, Haapalankatu sekä joitakin vuoroja kiertää nykyisin myös Aniankatu-Vuoripojankatu reitin kautta.

Joukkoliikenteen edistämiseksi tulee bussireittien lisäksi tarkastella myös, että reitit bussipysäkeille ovat mielenkiintoiset, turvalliset ja viihtyisät.

Raskas liikenne

Raskas liikenne vähenee rannan teollisuuden väistyessä alueelta ja katujen poikkileikkauksia voidaan tarkastella jatkosuunnittelussa uudelleen ja parantaa myös jalankulun ja pyöräilyn pääväyliä.

Pyöräily

Pyöräilyn tavoiteverkon pääreitti kulkee keskustasta reittiä Niemenkatu-Kampusraitin-Mukkulankatu. Kampusraitin osuus on rakennettu. Pyöräilyn tavoiteverkon alureitti kulkee Niemenkadulla Tervatehtaankadun risteyksestä kohti Mukkulaa sekä Mukkulankadulla Kampusraitin risteyksestä kohti keskustaa.

Jalankulku

Jalankulun reittejä täydentää uuden keskuspuiston läpi johtava puistopolku Niemen satamaan sekä Joutjokivartta rantaan sekä Kampusraitin jatketta rantaan yhdistyksen tulevaan rantaraittiin.

Teollisuusrata

Teollisuusraide palvelee Polttimoa, joka on tällä hetkellä sen ainoa käyttäjä alueella. Käyttötarpeen loppuessa sen tulevaisuus tarkastellaan erikseen. Raide on väyläviraston omistuksessa.

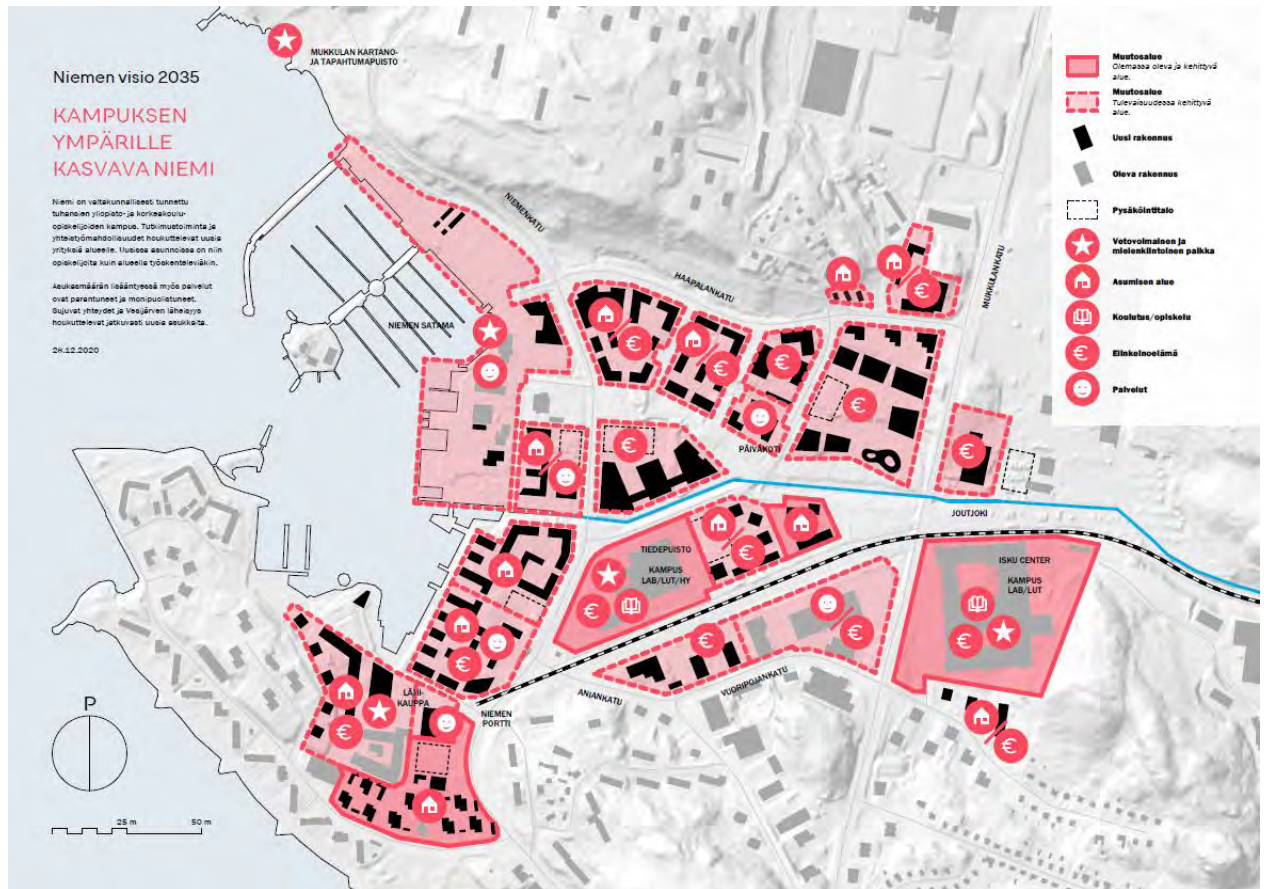
Vesiliikenne

Niemen saamaan johtaa laivaväylä (xx). Satamassa on järvipelastuksen, pelastuslaitoksen, palokunnan ja poliisin kalustoa, jolle tulee turvata nopea pääsy vesille. Tästä syystä Ruoriniemen kärjestä Kahvisaareen ei ole esitetty kiinteää jalankulkusiltaa, vaan rantaraitti on esitetty toteutettavaksi rantaviivaan tuntumassa.

Niemessä on kotisatama, jossa tällä hetkellä 540 venepaikkaa moottori- ja purjeverneille ja 130 paikkaa soutuveneille. Satama-alueen laajentaminen mahdollistaa esim. tulevien asukkaiden käyttöön rakennettavat laiturit laajentuvalle satama-alueelle.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Kampuksen ympärille kasvava Niemi



Visiokuvassa 2023 on havainnollistettu Niemen muutosalueita, rakentamiseen osoitettavia alueita sekä niihin sijoittuvia toimintoja.

Kaupunkielämän keskukset, kampukset

Kampuksen ympärille varataan reservialueita yrityselämälle, asumiselle ja virkistykseen. Kampukset ovat myös tapahtumapaikkoja, jotka keräävät kävijöitä seminaareihin ja tapahtumiin.

Niemi profiloituu tulevaisuuden monipuolisena työpaikka-alueena, elinkeinoelämän alueet (K)

Niemi profiloituu tulevaisuudessa monipuolisena työpaikka-alueena tutkimuksen, koulutuksen, teollisuuden ja yritysten keskittymänä. Läheinen Holman alue itäpuolella profiloituu kaupan alueisiin keskustan ulkopuolella.

Työpaikka-alueita profiloidaan yleisesti keskustatoimintojen, alueisiin, monipuolisiin työpaikka-alueisiin, kaupan alueisiin keskustan ulkopuolella, teollisuus- ja logistiikkapainotteisiin alueisiin, kierrätyspuisto/teollisuusalueisiin, matkailun ekosysteemeihin.

Niemessä on tulevaisuudessa monipuolinen kampusalue, jossa on myös teollisuutta, yritystoimintaa ja asumista sekä palveluja ja virkistysalueita. Kauppaa on vain alueen omaan tarpeeseen. Väljä kaavamerkintä mahdollistaa oppilaitosten, hallinnon ja elinkeinoelämän sijoittamisen samalle alueelle mahdollistaen eri toimijoiden välisen läheisen yhteistyön.

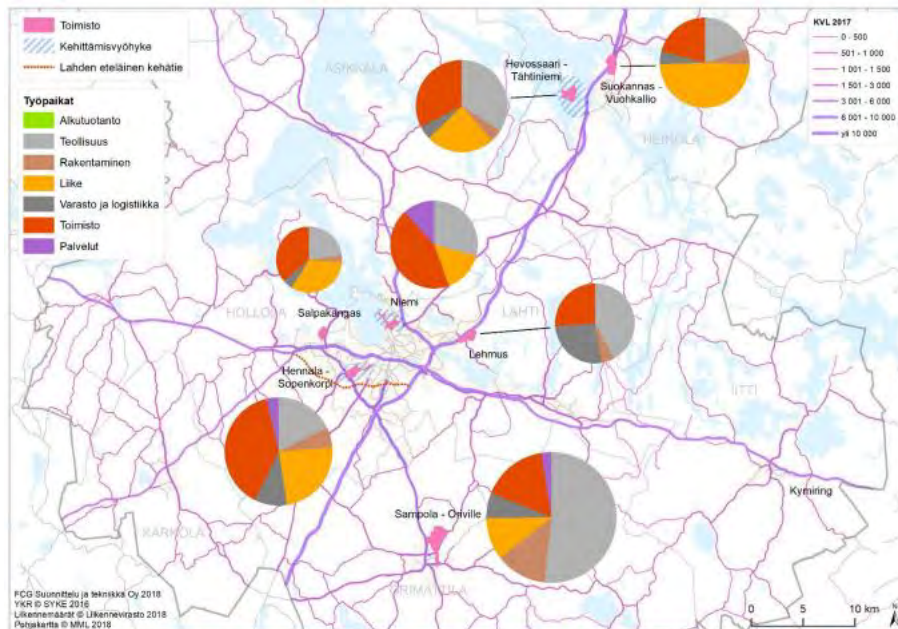
Niemen vetovoimatekijöinä on Yliopisto- (HY, LUT) ja AMK-kampus. Alueella on runsaasti potentiaalia kehittämiseen.

Päijät-Hämeen liiton selvityksessä on laskennallisten uusien työpaikkojen määräksi arvioitu noin 900 tp, nykyiset ja uudet työpaikat yhteensä noin 2 300 tp.

Keskuskauppakamarin tekemän ”Alueiden kilpailukyky 2016” -selvityksen mukaan tärkeimmät yritysten sijaintiin ja toimintaedellytyksiin vaikuttavat tekijät ovat:

- liikenneyhteydet/hyvä saavutettavuus
- yritykselle sopivan työvoiman saatavuus
- markkinoiden läheisyys
- alueella on kasvukeskus/ alue on kasvava
- turvallinen ja viihtyisä elinympäristö

Toimistotyyppisillä toimialoilla ja rakenteeltaan monipuolisilla elinkeinoelämän alueilla tärkeää on kommunikaatiosaavutettavuus eli yhteistyömahdollisuudet synnergiaetuja tuottavien yritysten kanssa ja hyvä teknologia. Kaikkien toimialojen toiminta- ja kehitysedellytysten kannalta on tärkeää työvoiman saatavuus ja sitä kautta yrityksen ja sen henkilöstön asuinpaikkojen väliset yhteydet.



Kuva 40: Seudullisesti merkittävät, profiililtaan monipuoliset työpaikka-alueet (pl. keskustat) ja niiden tulevaisuuden profiilit

(Lähde: Raportti Lahden elinkeinoelämän alueista 2020)

(Lähde: Niemen kohdekortti. Selvitys Päijät-Hämeen elinkeinoelämän alueiden merkittävydestä, FCG, 14.1.2019.)

(Lähde: Kokonaiselinoimalaskennan tulokset-LahtiH1/2019. TietojärjestelmäPalvelu Salokorpi Oy 2019.)

(Lähde: Kaupunkiseutujen tulevaisuuden yritysalueiden kehittäminen. MAL-verkosto 2018.)

Asukkaat tuovat alueelle elävyyttä 24/h , asumisen alueet (A)

Kaavarungossa asuinrakentamisen alueet on tarkoitettu kerrostalotyyppiselle rakentamiselle (AK) sekä pienkerrostalo- ja kaupunkipientalotyyppiselle asuinrakentamiselle (AKR).

Kortteleiden tarkempi rakenne, tehokkuus ja rakentamisen korkeudet ratkaistaan asemakaavalla. Havainnekuviissa esitetty rakennusmassoittelu on viitteellinen. Alueelle voi sijoittua myös korkeaa rakentamista. Rakentamisen tehokkuus säätelee paikoituksen toteuttamistavan. Tehokkaampi rakentaminen johtaa rakenteellisen paikoituksen toteuttamiseen.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Alue tarjoaa hyvät mahdollisuudet eri väestöryhmien asumiselle, niin vuokra-, omistus-, opiskelija- kuin erityisryhmien asumiselle. Korkeakoulukampus ja työpaikat tuovat alueelle runsaasti nuoria ja työikäistä väestöä päivisin. Alueelle tavoitellaan monimuotoisia, vaihtelevia asumisratkaisuja ja eri tehokkuuksilla toteutettuja kortteleita.

Asuinrakentamisen aluevaraukset sisältävät myös kortteleiden pienet lähivirkistysalueet ja yleiset kulkuväylät.

Vaihtoehtoiset alueen käyttötarkoituserkinnät (K/AK)

Vaihtoehtoisella käyttötarkoituserkinnällä merkityt alueet, Mukkanankatu 24 ja alue Kampusraitin varressa Tiedepuiston itäpuolella, sopisivat hyvin esim opiskelija-asumisen kohteiksi hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja pääpyörätien varrella. Niemenkadun varrella rannassa satama-alueen ja moottoripyörämuseon takana sijaitsevan alueen soveltuvuus asumiseen tulee selvittää tarkemmin asemakaavassa. Satama- ja museotoiminta aiheuttaa alueella jonkin verran melua ym mahdollisesti asumista häiritsevää toimintaa.

Asumisen alueet edesauttavat palvelujen syntymistä alueelle**Palvelut (P, K, VL, VU)**

Niemenkadun ja Tervetehtaankadun risteyksessä on varaus lähikaupalle (K). Laatikkotehtaankadun varressa on varaus päiväkodille (P), joka rajautuu keskuspuistoon.

Liike-, työ-, ja toimistotiloille varatuille alueille (K) voidaan sijoittaa myös liikunta- ja koulutustiloja ja muita palveluja. Tilaa vaativaa kauppaa tai päivittäistavaran suuryksiköitä ei sijoiteta alueelle.

Sataman äärelle voi sijoittua vene- ja muita vapaa-ajan palveluja.

Mukkanankadun varressa on tilavaraus skeittipuistolle (VU).

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Vihertävä Niemi Vesijärven rannalla



Visiokuvassa 2035 on havainnollistettu Niemen viheralueita, yhteyksiä, reittejä ja palveluita

Vuonna 2030 Niemen viheralueet -ympäröivät metsät, puistot, rannat- muodostavat monipuolisen ja monimuotoisen yhtenäisen verkoston. Hyvin opastettu monipuolinen virkistysreitiverkosto kattaa koko Niemen ja yhdistää sen muihin kaupunginosaan. Vesijärven rantaraitti on rakennettu. Lähialueella on metsäisiä alueita, joihin voi mennä ulkoilemaan. Vesijärvi tarjoaa monia vapaa-ajan virkistymähdollisuuksia Niemen sataman kautta Päijänteelle ja Heinolaan asti mahdollistavat kalastuksen ja veneilyn.

Myös matkailijat ovat löytäneet Lahden luontomatkailukohteet, moottoripyörämuseon ja Mikkulan kartanon matkailu- ja tapahtumapalvelut. Puistoverkostoa on täydennetty uusien toimitila- ja asuinkortteleiden keskelle. Keskuspuiston toiminnot kuten esim leikkipuisto, koirapuisto, opiskelijoiden Kampuspuisto johdattavat rantaan.

Kaupungin viheralueiden hoidossa ja suunnittelussa on otettu huomioon luonnon monimuotoisuuden lisääminen ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Lahtelaiset arvostavat viheralueita ja voivat nauttia kaupunkiluonnosta päivittäin osana arkeaan.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Niemi avautuu Vesijärvelle

Niemestä tulee järvenrantakaupunki, kun teollisuudelta vapautuvat alueet mahdollistavat yhteyksien johtamisen Mukkulan kadun suunnasta ”keskuspuistoa”, Joutjoen vartta ja Kampusraitin jatketta pitkin rantaan.

Rantaraitti

Matkakeskuksesta Rautatienkatua ja Aleksanterinkatua Ranta-Kartanon kautta pääsee Vesijärven satamaan matkailun kävelyreittiä pitkin. Rantaraitti jatkuu edelleen Vesijärven rantoja pitkin Niemen kautta Mukkulan kartanon matkailualueelle.

Niemen viherympäristön kehittämisen periaatteet:

1. Alueelle luodaan uusi kaupunginosapuisto, joka toimii myös osana ekologista verkostoa.
2. Yhteydet rantaan
 - a. keskuspuistosta satamaan
 - b. Joutjokivartta Polttimon rantaan
 - c. Kampusraitin jatketta pitkin Ruoriniemeä kohti
3. Liikkumisympäristön vihreyttä parannetaan
 - a. Uudet tonttikadut rakennetaan ”viherkatuina” katupuineen ja muine viherrakenteineen
 - b. Reitit bussipysäkeille rakennetaan viihtyisinä
 - c. Rantaraitin kautta yhdistetään tärkeä reitti taskupuistoineen ja viherrakenteineen, keskusta, urheilukeskukseen ja edelleen Salpausselän maastoihin.
4. Yhteydet lähivirkistysvyöhykkeelle
 - a. Tärkeä osa Niemen alueen kehittämistä on sen yhdistäminen toimivilla ulkoiluyhteyksillä ympäröiviin viheralueisiin (Mukkulan kartanopuistoon, tapahtumapuistoon, Ritämäen luonnonsuojelualueelle, Merrasojan puistoon, Mukkulan frisbeegolfpuistoon, Pesäkallion maastoihin, ympäröiville Niemen ja Kivimaan metsäkumpareille).
5. Tonttien rakentamisessa käytetään viherkerrointa
 - a. tonttipuusto
 - b. viherkatot ja muut istutukset
 - c. p-laitosten kattotasoja hyödynnetään oleskeluun ja istutuksiin

Toiminnallisten aktiviteettien sijoittaminen reittien äärelle lisää ympäristön mielenkiintoisuutta.



TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Ekologiset verkostot

Joutjoen vartta kehitetään ekologisen yhteytenä ja jokiuoman ympärille varataan viheraluetta.

Ekosysteempipalvelut

Ekosysteempipalvelut jaetaan pääsääntöisesti kolmeen luokkaan: tuotantopalveluihin, säätelypalveluihin ja kulttuuripalveluihin. Ylläpitopalvelut pitävät kaikkia muita palveluita yllä

Niemen kannalta tärkeimmät ekosysteempipalvelut ovat

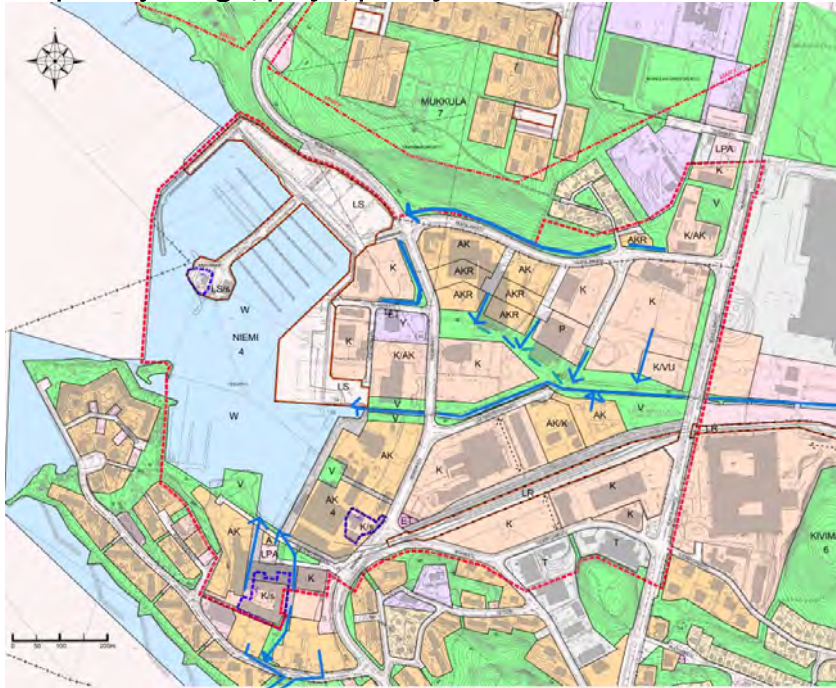
- viheralueiden tarjoamat kulttuuriset palvelut
 - ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet, terveysvaikutukset, esteettiset kokemukset, inspiraatio ja luovuus
- säätely- ja ylläpitopalvelujen kannalta yhtenä tärkeänä alueena kaupungissa on
 - Vesijärvi ja taajamien puistot ja metsäalueet
 - pienilmasto, virtausten säätely sekä haitta-aineiden puhdistus, pihoihin kohdistuvat palvelut.
 - veden suodattuminen, puhdas vesi (pohjavesi ja vesistöt)

Ekologisia verkostoja edistetään uudella rakennettavalla Niemen ”keskuspuistolla” sekä yhteyksillä ympäröiville laajemmille viheralueille kuten Mukkulan kartanopuistoon, Ritamäen luonnonsuojelualueelle, Pesäkallion alueelle sekä rantaraittia pitkin Salpausselän maastoihin. Vihermassaa lisätään myös viherkaduilla (katupuusto + muu katuvihreä) sekä tonttien vihermassalla (viherkerroin).

Tärkeimpien ekosysteempipalvelujen laatu tulee turvata myös tiivistyvässä ja kasvavassa kaupungissa. Niemen viheralueiden käyttöpaine lisääntyy asuntorakentamisen ja alueen suuren opiskelijamäärän takia. Ekosysteempipalveluilla on myös taloudellista merkitystä mm kansanterveyden edistämisen kannalta, kun ympäristö houkuttelee liikkumaan.



(Lähde: Selvitys Lahden tärkeimmistä ekosysteempipalveluista. FCG. 2019)

Kaupunkihydrologia, pohja-, pinta- ja hulevedet

Kaaviokuva hulevesien purkusuunnista.

Yleiskaavatyön yhteydessä on tehty selvitys: *Hulevesimerkinnät ja -määräykset Lahden yleiskaavassa, Afry Pöyry 2.4.2020.*

- Niemen alue on nimetty selvityksessä hankealueeksi, jolle on laadittava hulevesien hallinnan kokonaissuunnitelma.

Kaavarunkoalueen rakentamisen tiivistyessä alueen vesitalous muuttuu ja hulevesien kulkeutumiseen tulee kiinnittää huomiota. Toisaalta kaavarungolla ja alueen muutoksissa alueelle muodostetaan uutta viheraluetta.

Joutjoen uoma säilyy alueen hulevesien pääpurkukanavana. Toinen reitti on Haapalankadun pohjoisreunassa kohti satamaa Niemenkadun ns Lahti Marin tontin itä- ja eteläreunan painanteessa.

Alueen saviperäinen maaperä ei pääsääntöisesti ole vettä imevää. 1/100 vuodessa esiintyviä tulva-alueita on Niemenkadun ja Aniankadun sekä Mikkulankadun ja Vuoripojankadun risteyksissä. vrt kohta 3.1.2 hulevedet.

Alueelle kerääntyvä ympäröiviltä rinteiltä runsaasti hulevesiä alavia alueita kohti mm Haapalankadun pohjoisreunaan ja edellä mainittuihin tulvapaikkoihin. Hulevesien laadun parantamiseen ja hulevesien johtamiseen tulee kiinnittää huomiota niin korttelialueiden kuin viher- ja katualueiden suunnittelussa ja rakentamisessa.

UPM:n pohjoisosan hulevesien johtaminen on aiemman asemakaavan yhteydessä ajateltu johdettavan pohjoiseen.

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa seuraavaa prioritetijärjestystä:

1. Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikaltaan.
2. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan suodattavalla ja viivyttävällä järjestelmällä.
3. Hulevedet johdetaan hidastus- ja viivytysalueille ennen vesistöön johtamista.
4. Puhtaat hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin suoraan vastaanottavaan vesistöön.

Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee tehdä tilavaraukset hulevesien hallintajärjestelmille. Rakentamisen aikana muodostuville hulevesille tulee tehdä hallintasuunnitelma.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Lisätietoa:

- Lahden hulevesiohjelma

Luontokohteet

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet on otettu huomioon toimintojen sijoittamisessa. Aiemmin avi:n ranta-alueen täyttölupa mahdollistaa satama-alueen ja lintujen tarkkailusaaren rakentamisen. Joutjoen varteen linnustoalueen ympärille on varattu viheraluetta. Viheralueet tarkentuvat asemakaavoituksessa. Haapalanmäen rinne on osoitettu viheralueeksi.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Asumisen alueilla joukkoliikenteen mahdollistava asukastiheys on vähintään 20 asukasta/ha. Suunnittelualueen maa-alueen pinta-ala on 71 ha. (Lähde: Lahden yleiskaavan Y-203 selostus).

Asumisen alueet (A)**10,5 ha**

Asuinkorttelit voidaan toteuttaa vaihtelevilla tehokkuuksilla. AK kuvaa tehokkaamman rakentamisen alueita ja AKR pienipiirteisemmän, pienkerrostalo- ja kaupunkipientalotyypisten rakennusten aluetta. Alueiden mitoitus tarkentuu asemakaavoituksen myötä. Alla oleva asukasmääräarvio on karkea, suuntaa antava.

Alueen pitkän muutosprosessin (10-20 v) aikana Haapalankadun varsi voi myös pitkään olla yritystoimintojen alueena ja mahdollistaa eri tyyppistä pienyritystoimintaa tai tarjota tiloja aloitteleville startupeille nykyisten rakennusten elinkaaren ajan.

Asukasmäärän arvioinnissa on käytetty 1 asukas/60 kem².

Mitoitus tarkoittaa, että asumisväljyys on noin 1 asukas/40 huoneistom².

- | | |
|--|----------------|
| • Alueella on nyt noin vuonna 2020 valmistuneissa opiskelija-asuintaloissa | 100 asukasta |
| • Uudet asukkaat, arvio | 1200 asukasta |
| • Yhteensä | 1 300 asukasta |

Vaihtoehtoiset käyttötarkoitukset A/K, asuminen ja elinkeinotoiminnan alueet**3,5 ha**

Vaihtoehtoisella käyttötarkoituserkinnällä merkityt alueet, Mukkanlatu 24 ja alue Kampusraitin varressa Tiedepuiston itäpuolella, sopisivat hyvin esim opiskelija-asumisen kohteiksi hyvien joukkoliikennedyhteyksien ja pääpyörätien varrella. Niemenkadun varrella rannassa satama-alueen ja moottoripyörämuseon takana sijaitsevan alueen soveltuvuus asumiseen tulee selvittää tarkemmin asemakaavassa. Satama- ja museotoiminta aiheuttaa alueella jonkin verran melua ym mahdollisesti asumista häiritsevää toimintaa.

- | | |
|---|--------------|
| • asuinkäytössä alueen arvioitu asukasmäärä olisi (A) | 450 asukasta |
|---|--------------|

Lähipalvelurakennusten alue (P)**0,8 ha**

Päiväkotivaraus

Yleisten rakennusten alue (Y)**0.7 ha**

Pienpelastusasema on Niemenkadun varrella. Siihen ei esitetä muutoksia. Pelastusaseman pihalla on helikopterin laskeutumiskenttä. Helikopterin nousu- ja laskeutumisalueella on asemakaavassa rakentamisen korkeutta rajoittava kaavamerkintä. Esimerkiksi Haapalankadun ja Niemenkadun kulmauksessa voi toteuttaa maksimissaan noin 5 krs:n korkuisen rakennuksen.

Liike-, toimisto- ja työtilarakennusten alue. Alueelle ei sijoitu tilaa vaativaa kauppaa, eikä päivittäistavara-alueita. (K) 22,4 ha

Elinkeinoelämän alueiksi merkityt K-merkinnällä merkityt alueet sijoittuvat pääosin Mikkulankadun ja Laatikkoitehtaan kadun varteen sekä radan varteen. Niemenkadun ja Tervatehtaan kadun risteyksessä on varaus lähikaupalle.

kaupungin maalla 12,0 ha
yksityisen tai valtion maalla 10,4 ha

UPM:n ja Polttimon tehdasalueilla on vanhoja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltuja rakennetun ympäristön kohteita (K/s). Näihin voi sijoittua palvelu, työ- tai liiketiloja.

K/s 1,2 ha

Satama-alueen vieressä on kaupungin tontteja satamapalveluille 2,5 ha.

Teollisuus- ja varastorakennusten alue (T) 1,9 ha**Lähivirkistysalueet (V) 8,9 ha**

Alueelle on osoitettu keskeinen rantaan johtava puistoalue, joka mahdollistaa sekä ihmisten virkistyskäytön sekä turvaa ekologisen verkoston jatkuvuutta alueella. Alueelle voidaan rakentaa jalankulun ja pyöräilyn puistopolkuja, leikkipuisto, opiskelijoiden käyttöön suunnattua aluetta, koirapuisto ym virkistystä palvelevia toimintoja. Alueelle voidaan toteuttaa myös hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja alueita. Alue haarautuu sataman lisäksi Joutjoen vartta rantaan, missä on maakunnallisesti merkittävä linnustoalue.

UPM teollisuusalueen täyttöniemi Vesijärven rannassa on osoitettu virkistysalueeksi. Alueelle voidaan sijoittaa pienempiä vapaa-ajan palveluja kuten esim. rantasauna yleiseen käyttöön, rantalaitureita ja -rakenteita.

Rantaraitin varteen toteutetaan myös pieniä viheralueita, taskupuistoja ja kaupunkivihreää eri muodoissa myöhemmin tarkentuvien suunnitelmien mukaan.

Asuinrakentamisen aluevaraukset sisältävät myös kortteleiden pienet lähivirkistysalueet ja yleiset kulkuväylät, jotka tarkentuvat asemakaavoituksessa.

Urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU) 0,6 ha

Mikkulankadun varren yritystonttialuevarauksen yhteydessä on keskuspuistoon rajoittuva alue, joka on varattu skeittipuistolle. Alue on kaupungin omistuksessa, alueen toteutuksesta vastaa yksityinen toimija.

Katualueet 11 ha**Raitit, aukiot, torit 2,9 ha**

Uudet tonttikadut Haapalankadun varressa on esitetty toteutettavaksi ns. viherkatuina katupuineen. Keskuspuiston reitit yhdistetään tonttikatujen kautta kohti Mikkulan aluekeskuksen kaupoille sekä koulu- ja urheilutiloihin johtaviin reitteihin.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien parantamistarve on Mikkulankatu 19:n/isku Centerin itäpuolelta Holman Prismaan ym palveluihin. Yhteys kulkee yksityisellä maalla osin ja edellyttää kaupungin maanomistajan yhteistä selvittämistä.

UPM:n ja Polttimon alueiden kautta toteutettava rantaraitti toteutetaan korkeatasoisena väylänä, joka jatkaa samaa laatutasoa Vesijärven sataman rantaraitin ja Kampusratin kanssa valaistuksineen,

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

istutuksineen ja rantarakenteineen. Raitti polveilee säilytettävien punatiilien tehdasosien kautta muodostaen mielenkiintoisia katutiloja kaventuen ja leventyen välillä aukioiksi ja pysähdyspaikoiksi.

Satama-alue (LS)**7,7 ha**

Satama-alueeseen kiinteästi liittyviä liiketoiminnan kortteleita on Niemenkadun ja sataman välissä. Näissä toimii venepalveluyrityksiä, kahvila- ja moottoripyörämuseotoimintaa. Sataman eteläosaa on laajennettu maa-alueella. Tilaa on varattu veneiden nostoille ja laskuille, rantaraitille sekä vapaa-ajan palveluille. Varsinaiset varastointitoiminnot on tarkoitus osoittaa yritysalueille lukuun ottamatta veneiden talvikauden säilytystä venekentällä sataman pohjoisosassa.

Vesialue (V)**18,1 ha**

Laiturirakenteiden laajennus eteläosan vesialueella mahdollistaa venepaikkojen rakentamisen tulevien asuintalojen asukkaille. Varsinaista yleistä kotisatamaa on alueelle vaikeampi toteuttaa rajoitetun paikoitustilan takia. Alueelle voidaan toteuttaa erilaisia vapaan toimintoja, ranta-/laiturirakenteita ja portaita myöhemmin toteutettavan tarkemman suunnittelun pohjalta.

5.1.3 Palvelut

- Suunnittelualueella on tilavaraus (K) lähikaupalle (n. 2000 kem²) Niemenkadun varrella Tervatehtaankadun eteläpuolella vanhojen tehdasrakennusten, rantaraitin ja aukoiden muodostamassa ”ytimessä” ns Niemen portissa.
- Päiväkodille on tilavaraus Laatikotehtaankadun varressa keskuspuiston pohjoisreunassa (P).
- Alueelle on mahdollista sijoittaa myös muita palveluja esim liikuntapalveluja yritystoiminnoille varatuille alueille (K) (VU).
- Rannassa on venepalvelujen lisäksi mahdollista sijoittaa ravintola- ja kahvila- ym vapaa-ajan palveluja (K).
- Mukkulan aluekeskuksessa ja Ruoriniemessä on olemassa olevia päiväkoteja, lähikauppa, peruskoulu ja liikuntapalveluja. vrt luku 3.1.3.

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)**

1. *Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*
2. *Tehokas liikennejärjestelmä*
3. *Terveellinen ja turvallinen elinympäristö*
4. *Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat*
5. *Uusiutumiskykyinen energiahuolto*

Kaavarunko tarjoaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti edellytyksiä elinkeinotoiminnalle sekä riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Kaavarunkoalue tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja palveluihin.

Kaavarungon ratkaisulla edistetään kävelyä ja pyöräilyä sekä liikennejärjestelmän toimivuutta. Sään ääri-ilmiöihin ja tulviin varaudutaan hulevesiratkaisujen avulla.

Kaavarungossa on huomioitu valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen ja ratkaisu edistää luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Lisäksi kaavarungossa on varattu alueita virkistyskäyttöön.

Suhde maakuntakaavaan

Kaavarunko on maakuntakaavan mukainen.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

- Kaavarunko toteuttaa maakuntakaavan kohdealuemerkinnän (kk) tavoitteita.
- Merkinällä osoitetaan kaupunki- ja kuntavyöhykkeitä, joihin kohdistuu maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita
 - HY/LUT -kampus on maakunnan ainoa yliopistotasoinen koulutuspaikka

Kohdealuemerkintä tarkoittaa Niemi-Mukkula alueella alueen kehittämistä valtakunnan tason osaamiskeskittymäksi ja kampusalueeksi työpaikka- ja asuinalueineen.

Voimassa olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 kaavarunkoalueelle on osoitettu teollisuusaluetta (T) sekä monipuolista työpaikka-aluetta (TP), jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. Ranta-alue on satamatoimintojen aluetta (LV). Niemen satamaan tulee laivaväylä.

Suhde yleiskaavaan

Kaavarunko noudattaa pääosin Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025(Y-202), jonka laadinnassa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) sekä MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

Poikkeaminen yleiskaavasta

- Kaavarunko poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta siten, että yleiskaavassa elinkeinoelämän alueeksi (T) osoitetulle alueelle esitetään asumisen ja palvelujen aluetta (A/K). Poikkeaminen johtuu siitä, että teollinen toiminta on siirtymässä vaiheittain uuteen toimipaikkaan ja alue vapautuu mietittäväksi muuhun käyttötarkoitukseen. (Viking Maltin alue)
- Asumiseen sekä elinkeinotoimintaan varattujen alueiden keskinäiseen sijoittumiseen on esitetty vähäisiä muutoksia Niemenkadun ja Mikkulankadun välisellä alueella.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavarungossa on huomioitu teollisuus- ja rakennushistoriallisesti arvokkaiksi luokitellut ympäristöt UPM:n ja Viking Malt:n alueilla sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet Kahvisaaressa. Kaavarungossa on huomioitu riittävien virkistysalueiden muodostaminen sekä luonnon monimuotoisuuskohteiden säilyminen. Kaavarungossa on otettu huomioon pohjavesialueet.

Toiminnot on sijoitettu niin, että tarvittavat suojaetäisyydet erityyppisten toimintojen välillä on otettu huomioon esim liikenemelu ja mahdollisen skeittipuiston ja asumisen välinen etäisyys. Hulevesien käsittelyn periaatteet on otettu huomioon, arkkitehtuuripoliittinen ohjelman, Apolin, tavoitteita on tuotu esille ympäristön laadun tavoitteissa ja suunnitteluohjeissa jatkosuunnittelua varten.

5.4 Kaavan vaikutukset

EVA, päätösten ennakkovaikutusten arviointi, erillinen lomake.

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavarunko luo suuntaviivat ja mahdollisuudet

- Jotta Niemen innovaatiokeskittymän vaikutus ulottuisi mahdollisimman laajalle, ja tietointensiivisten toimintojen keskinäinen saavutettavuus paranisi, on yhteyksistä etenkin radanvarsi-keskusta-Niemi -välille rakennettava mahdollisimman toimivat.
- Alueen pääkatuverkosto on pääosin rakennettu ja säilyy ennallaan lukuun ottamatta Laatikkotehtaan katkaisua.
- Niemen maankäyttö kehittyi teollisuus- ja varastotoimintojen alueesta monipuoliseksi koulutuksen, yritystoimintojen, palvelujen, asumisen ja viheralueiden alueeksi.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

- Alueen rakenne tiivistyy ja kaupunkikuva muuttuu keskustamaisemmaksi.
- Pääsy rantaan laajenee ja avautuu Mukkulankadun suunnasta Kampusraitin jatkeella Ruoriniemeä kohti, Joutjoen varren puistokanavaa pitkin sekä keskuspuiston välityksellä satamaa kohti. Rannan teollisuusalueiden käyttötarkoituksen muutos asumiseen ja palveluihin mahdollistaa myös rantaraitin jatkamisen ja Niemen kehittämisen ”ranta-kaupunginosaksi”.
- Alueelle varataan rakentamattomia alueita kaavoitettavaksi viheralueiksi. Myös yleisten alueiden kuten katu- ja satama-alueen viherympäristöön sekä korttelialueiden viherympäristön jatkosuunnittelun suunnitteluohjeilla tavoitellaan viihtyisyyttä ja vihermassaa tärkeänä osana tulevaa kaupunkikuvaa ja alueen vetovoimaa.
- Olemassa oleva Niemen kalastus- ja kotisatamapalvelut säilyvät alueella, mutta alueen kehittämiseen myös vapaa-ajan käytössä luodaan suuntaviivoja.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

- UPM:n Viking Maltin teollisuus- ja rakennushistoriallisesti arvokkaiksi luokitellut LaRy-kohteet kohteet inventoidaan ja tehdään kuntoselvitykset ennen asemakaavojen laatimista. Kahvisaaren LaRy-kohde ympäristöineen on huomioitu kaavarungossa.
- Rakennusten suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.
- Rakennuksiin voi sijoittua niihin säilyttämisen ehdoilla soveltuvaa toimintaa kuten esim työtiloja, pienliiketiloja, palvelutiloja, toimistoja, kahviloita, kioskeja, harrastustiloja jne.
- Vanhat säilytettävät rakennukset luovat alueelle erityisyyttä ja moninaisuutta sekä muodostavat maamerkkejä liikkumisympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen

- Mukkulankatu on edelleen alueen läpi johtava pääkatu, jossa kulkee myös raskasta liikennettä.
- Raskas liikenne vähenee vaihteittain Niemenkadulla, sekä Haapalankadulla ja Aniankatu-Vuoripojankatu-reitillä ja Niemenkadulla, kun teollisuustoiminnat siirtyvät rannasta.
- Niemen satamaan on erikoiskuljetusreitti Mukkulankatu- Haapalankatu reittiä pitkin. Satamatoimen linjaus siirtää veneiden lasku- ja nostotoiminta Teivaan satamasta Niemeen lisää venekuljetuksia katuverkolla.
- Asuinkortteleiden ja yritystilojen rakentaminen lisää asukas- ja työmatkaliikennettä, mutta myös tukee joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.
- Kampustoimintojen sijainti molemmin puolin Mukkulankatua edellyttää kiinnittämään erityistä huomiota jalankulun ja pyöräilyn ylityskohtiin ja turvallisuuteen Mukkulankadulla.
- Henkilöautoliikenne edellyttää kiinteistöjen panostuksia paikoituksen järjestämiseen ja tiiviimmin toteutetuilla tonteilla rakenteellisen paikoituksen toteuttamiseen.
- Rantaraitin rakentaminen mahdollistuu Niemen sataman ja Ruoriniemen välillä rantaa pitkin. Alueen reitti-, polku- puistoverkoston rakentaminen lisää alueella ulkoilevien sekä alueella toimivien ja asuvien määrää ja tuo elävyyttä alueelle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- Niemen kehityskuvan mukaisten viheralueiden muodostaminen Joutjoen varressa parantaa MAALI-linnustoalueen elinympäristöä, luonnon monimuotoisuuden säilymistä ja ekologisen yhteyden parantamista alueella.
- Niemen sataman kehittämisellä ei ole merkitystä pesimälinnustoon, eikä uhanalaisille tai EU-direktiivin I-litteen lajeille. Linnuston kannalta on tärkeintä huolehtia, että jatkossakin Joutjoen suu säilyy lintujen talvehtimisalueena. Tähän vaikuttavat Lähinnä Lahti Energia Oy:n tulevaisuudessa käyttämät jäähdytysvesimäärät ja purkamattomat lämpökuormat.
- Suunnittelualueella ei ole Lahden viheralueverkoston yleissuunnitelmaan 8.5.2020 kuuluvia viheralueita. Alueen käyttötarkoituksen ja luonteen muuttuessa tulee tarve tarkistaa myös

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

kaupungin viheralueverkostoa ja siihen kuuluvan leikki-, kortteli- ja kaupunginosapuiston muodostamista Niemen alueelle. Muodostettavat alueet eheyttävät ja täydentävät kaupungin viheralueverkostoa.

- Alueella on rakentamattomia tontteja ja näillä on osin runsaasti puustoa. Alueen rakentuessa vihermassa todennäköisesti vähenee, vaikka kaavoitetun viheralueen määrä kasvaa. Vihermassaa korvataan mm. katupuustolla ja uusilla muodostettavilla viheralueilla sekä tonttien vihermassalla.
- Teollisuuden poistuminen rantavyöhykkeeltä pienentää ympäristöriskiä. Alueen käyttötarkoituksen muuttuessa maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja mahdollinen pilaantunut maaperä puhdistaa.

5.4.3 Muut vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

- Kehityskuvan mukainen rakentaminen lisää väestöä keskustan kehällä Vesijärven ranta-alueella virkistysmahdollisuuksien äärellä.
- Arjen lähipalvelut kuten päiväkodit, neuvola, peruskoulu, lähikauppa sijaitsevat alle 1 km:n etäisyydellä. Kehityskuvassa varataan mahdollisuus päiväkodin ja lähikaupan sijoittamiselle alueelle. Alueen rakentuminen tulee joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.
- Alue tarjoaa hyvät mahdollisuudet eri väestöryhmien asumiselle, niin vuokra-, omistus-, opiskelija- kuin erityisryhmien asumiselle. Korkeakoulukampus ja työpaikat tuovat alueelle runsaasti nuoria ja työikäistä väestöä päivisin. Iltaisin asuminen luo alueelle elävyyttä ja sosiaalista valvontaa. Alueen suunnitteluohjeissa alueelle tavoitellaan monimuotoisia asumisratkaisuja ja eri tehokkuuksilla toteutettuja kortteleita.
- Rantaraitin rakentaminen mahdollistuu Niemen sataman ja Ruoriniemen välillä rantaa pitkin ja tuo alueelle runsaasti ulkoilijoita. Alueen reitti- ja puistoverkoston rakentaminen valaistuksineen lisää alueella liikkujien määrää ja lisää turvallisuutta, elävyyttä ja sosiaalista kontrollia.
- Vanhat säilytettävät rakennukset luovat alueelle erityisyyttä ja moninaisuutta sekä muodostavat maamerkkejä liikkumisympäristöön.
- Alueen muutos kestää vuosikymmeniä. Muutosvaiheessa olemassa olevat hallit ja vanhat tehdastilat mahdollistavat alueen muutoksen vaiheittain ja voivat tarjota eri laatuja tiloja esim startup- yrityksille, pienyrittäjille ja tätä kautta lisätä alueen tunnettavuutta (vrt ns. gentrifikaatio, Sopenkorpi) ja kiinnostavuutta.

Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Kustannuksia syntyy infran rakentamisesta sekä ympäristön viihtyisyyden parantamisesta

- Pääosa alueen katuverkosta on olemassa olevaa verkostoa, jota joudutaan kuitenkin parantamaan tai saneeraamaan mm pyöräteiden, katuvihreän, valaistuksen osalta.
- Viherverkoston, jalankulun ja pyöräilyn reittien sekä ulkoilureittien rakentamisesta muodostuu kustannuksia samoin mahdollisten hulevesijärjestelmien rakentamisesta.
- Suurin infran rakentamisen kustannus tulee rantaraitin ja Niemen sataman rantatäyttöjen rakentamisesta. Sataman ympäristön kaupunkikuvaan ja ympäristön viihtyisyyteen panostaminen lisää alueen vetovoimaa ja viihtyisyyttä.
- Joutjoen suun mahdollisen öljynerotuslaitteiston uusiminen, mahdollinen siirtäminen Kymijärven voimalaitoksen lähelle, Vesijärven tilan parantaminen vedenkierrättämisen yhteydessä fosforia poistamalla vaatii jatkoselvityksiä, -hankkeita ja toteutusosapuolien selvittämistä.
- Kiinnostava ja viihtyisä liikkumisympäristö lisää hyvinvointia ja tuo myös positiivisia välillisiä taloudellisia vaikutuksia.
- Tonteilla vesi- ja viemäriverkon uudistamiset ovat tontin omistajan vastuulla samoin kuin kiinteistöjen paikoituksen rakentaminen.

Vaikutukset kaupungin tuottamiin palveluihin ja taloudelliset vaikutukset

Kustannuksia syntyy palveluiden parantamisesta

- Kaavarunkoalueelle ei ole tiedossa sataman lisäksi tällä hetkellä yleisiä palveluja, kaupungin ylläpitämiä liikuntatiloja tai muita palveluja, mutta joustava kaavarunkomääräys (K) ja (P) mahdollistavat niiden sijoittumisen alueelle samoin kuin oppilaitostilojen sijoittumisen.
- Alueelle on osoitettu tilavaraus päiväkodille. Päiväkotitarve tulee arvioitavaksi väestön lisääntyessä alueella.
- Asukasmäärän lisääntyminen ja jo nykyinen suuri opiskelijamäärä alueella luo tarpeen lisätä myös kaupungin leikkialue-, koirapuisto-, liikuntapaikka- tms verkoston uusia kohteita Niemen alueelle.
- Satamapalvelujen kehittäminen kuten rannan laiturerakenteiden, wc-, kalastus-, satamaan liittyvien kunnan ylläpitämien mastonosturi-, pohjapesu- tai vastaavien satamapalvelujen kehittäminen tuo kustannuksia.

Vaikutukset yritystoimintaan

- Niemen alue on yksi kaupungin elinkeinotoiminnoille varatuista alueista. Alue profiloituu monipuolisena yritysalueena. Alueelle tavoitellaan tietointensiivistä yritystoimintaa kampuksen lähelle. Iskun tontti radan pohjoispuolella säilyy edelleen teollisuustoimintojen alueena.
- Yritysalueita varataan myös reservialueiksi tulevaisuuden tarpeita varten. Niemen alue täydentää ja tarjoaa vaihtoehtoja kaupungin yritys- ja toimitila-alueiden tarjontaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Mukkulankatu aiheuttaa jonkin verran liikennemelua.

Viking Maltin alueelta leviää ajoittain hajuhaittoja, jotka loppuvat, kun teollinen toiminta siirtyy uuteen paikkaan.

Vesialueella on pohjassa pohjasedimenttikerroksia.

Alueella on mahdollisesti teollisuustoiminnasta ja teollisuusradan sijainnista ja käytöstä johtuvaa pilaantunutta maaperää, joka pitää selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueen nimistö käsitellään asemakaavassa.

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

6 KAAVARUNGON TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-alueen suunnittelusta järjestetään arkkitehtikilpailu.

Alueen toteutus tapahtuu vaiheittain tehtävien asemakaavojen kautta.

Niemen alueen asemakaavoitusta ohjaavat

- Niemen kaavarunkokartta määräyksineen
- Niemen kehityskuvan (kaavarunko) selostus
- Niemen visiokartat
- Havainnekuvat ja suunnitteluohjeet

Jatkosuunnittelua ohjaavat myös kaupunkitasoiset ohjelmat kuten

- kestävän liikkumisen ohjelma
- kaupungin luonnonsuojelualueohjelma
- kaupungin hulevesiohjelma
- Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma Apoli Lahti, päivitys menossa
- kaupungin pysäköintipolitiikka
- Niemen alue on nimetty selvityksessä hankealueeksi, jolle on laadittava hulevesien hallinnan kokonaissuunnitelma.: *Hulevesimerkinnät ja -määräykset Lahden yleiskaavassa, Afry Pöyry 2.4.2020.*

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteutus ajoittuu vuosille 2020-2035 kysynnästä riippuen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Määritellään asiat, joiden toteutumista tulee seurata kaavaa toteutettaessa ja sen jälkeen

Mittarit (alustava)

- Viherkerroin, viheralueen toteutuksen määrä
- asuminen alle 300m etäisyydellä viheralueesta
- työpaikkojen kehitys
- asukasmäärän kehitys

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 27.1.2021

Kaavoitusarkkitehti

Marja Mustakallio

8 SEURANTALOMAKE

TARKISTETTU LUONNOS 27.1.2021

Vuorovaikutteisen suunnittelun portaat

