

LAHTI



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTI- SUUNNITELMA

9.3.2020 päivitetty 27.1.2021  
Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen

A-2770  
D/683/10.02.03.00.04/2019

Niemen kehityskuva  
Niemi

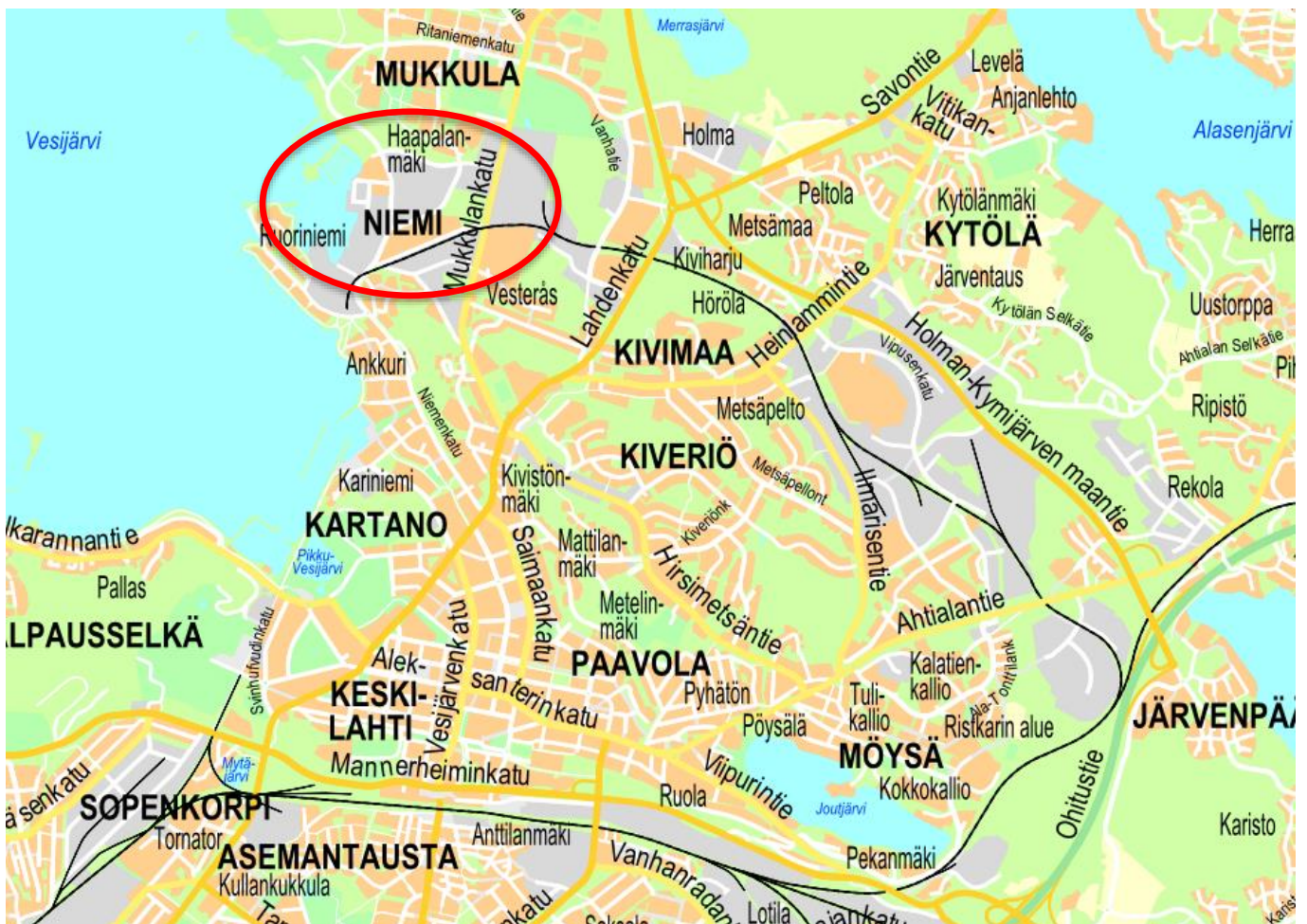
[Lahti.fi](http://Lahti.fi)

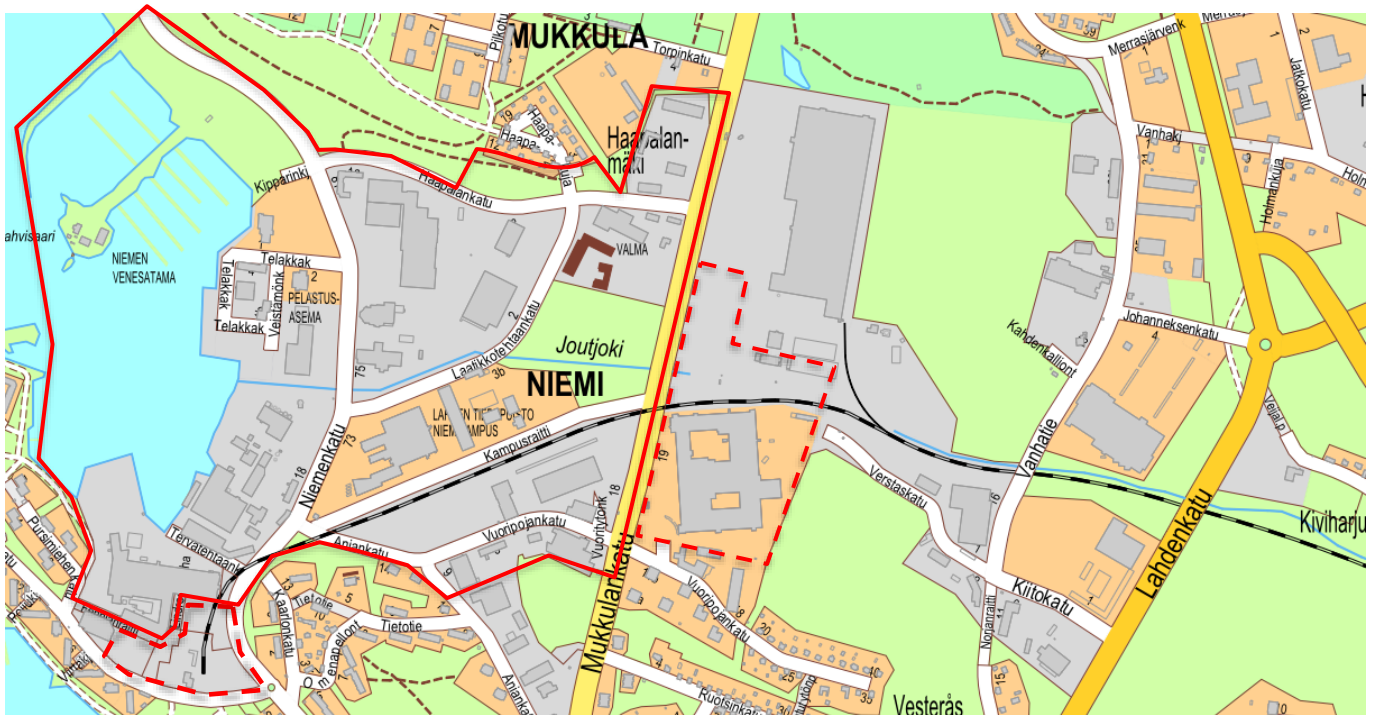
## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

### Niemen kehityskuva

#### SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Niemen kaupunginosassa Vesijärven rannalla. Etäisyys kauppatorille on 3,5 km ja matkakeskukseen 4 km.





## Niemen alue 5–10–20 ... vuoden päästä

### NIEMEN MAANKÄYTÖN KEHITYSKUVA

Maankäytön kehityskuva on kaavarunkotasoinen suunnitelma, joka on tulevana vuosina tehtävien kaavamutosten pohjana. Se ei ole oikeusvaikutteinen kaava. Kehityskuvassa määritellään alueet, jotka tulevat asumiselle, työpaikoille, palveluille ja muulle rakentamiselle sekä puistoiksi ja viheryhteyksiksi. Myös liikenneyhteydet ja katuverkko ovat osa kehityskuvaa. Muutosten vaiheittain toteutumista tarkastellaan pitkällä aikavälillä. Kehityskuvan tavoitteena on valmistua keväällä 2021.

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

### TAVOITE

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 virkistysalueena. Ranta ja satama ovat tärkeä osa Niemeä ja kehityskuvaa.

Katkoviihalla merkityt alueet kuuluvat toiminnallisesti kehityskuvan alueeseen, mutta niiden asemaakaavamutokset on tehty jo aiemmin viime vuosina ja kehitys jatkuu niiden mukaisena.



- Vetovoimainen ympäristö
- Houkutteleva opiskelupaikka
- Yrityspaikan sijoittuminen
- Liikkuminen, luonto
  - Palvelut



## NYKYTILANNE

Alueella on sekä toimivaa teollisuutta, muuta työtilaa että muutosvaiheessa olevia teollisuuskiinteistöjä. Tiedepuistossa ja IskuCenterissä toimii koulutustoiminnan lisäksi useita yrityksiä.

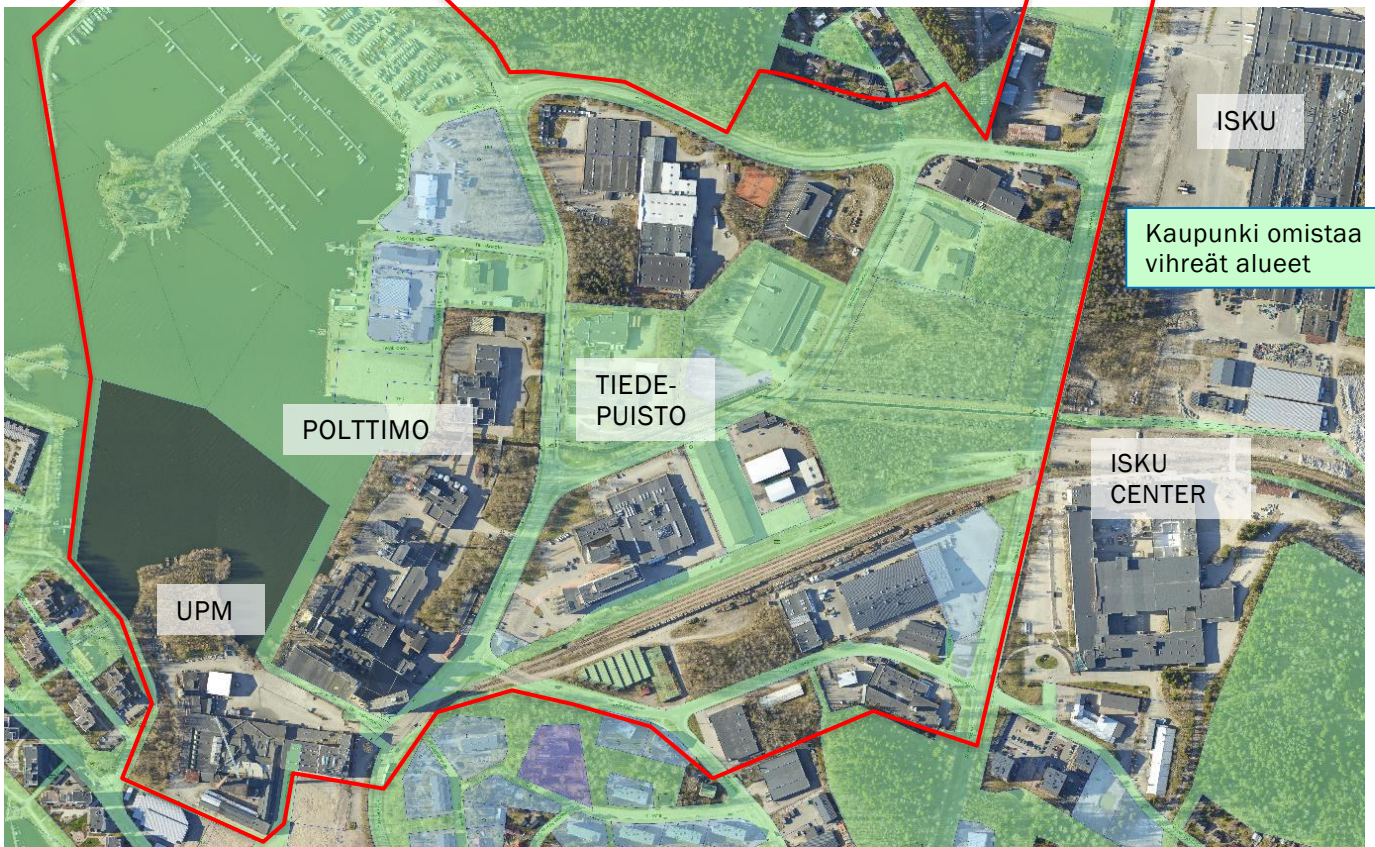
Kampusalue muodostuu Mukulankadun M19 ja Tiedepuiston N73 kampuksista, joita yhdistää Kampusraitti. Ensimmäiset opiskelijatalot ovat rakenteilla Kampusraitin äärelle.

Niemen satama on tärkeä koti- ja huoltosatama, jossa on myös muutospotentiaalia palveluiden ja virkistysalueena. Moottoripyörämuseo tuo alueelle kesäisin paljon kävijöitä tapahtumiin.

- Maankäytön suunnitelmana kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen kaavataso.
- Kaavarunko laaditaan pohjaksi myöhemmin käynnistettäville asemakaavoille.
- Kehityskuva laaditaan vuoden 2020 - kevään 2021 aikana.



## Maanomistus



Alueella on paljon yksityistä maanomistusta, valtion sekä kaupungin maanomistusta. Muutosten liikkeelle lähtö riippuu maanomistajien tarpeista.

## Liikenneyhteydet

Alueelle saavutaan ohitustieltä Kymijärvi-Holman maantien kautta.

Junayhteys Helsingistä kestää tunnin, Lappeenrannasta 1 tunti 10 min. Matkakeskuksesta on matkaa 4 km. Bussit kulkevat Mukkulankatua pitkin 10 min vuorotiheydellä.

Polttimolle tulee teollisuusrata. Vesiliikenneyhteydet johtavat Vääksyn kanavan kautta Päijänteelle mm Jyväskylään ja Heinolaan.

Kehitettävä pyöräliikenteen pääreitti kulkee keskustasta reittiä Niemenkatu-Kampusraitti-Mukkulankatu pohjoiseen.

Rantaraittia pitkin kävely-yhteys johtaa Sibeliustalon ja Teivaan kautta Salpausselälle ja Jalkarantaan asti. Teivaasta raitilta on yhteys Ranta-Kartanon kautta keskustaan.

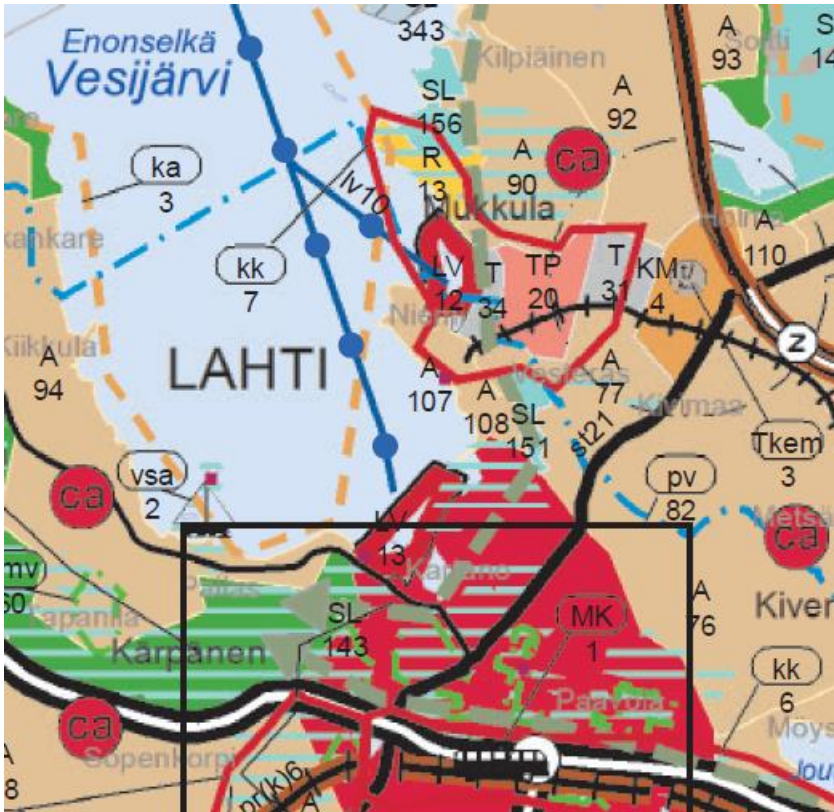


## LÄHTÖTIEDOT

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

### Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston 3.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan MRA 93 § mukaisen kuulutuksen myötä 13.5.2019.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

### Niemen kehittämisen kohdealuearjaus

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

Niemen alue on osoitettu sataman lisäksi teollisuus- ja monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (T ja TP), jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

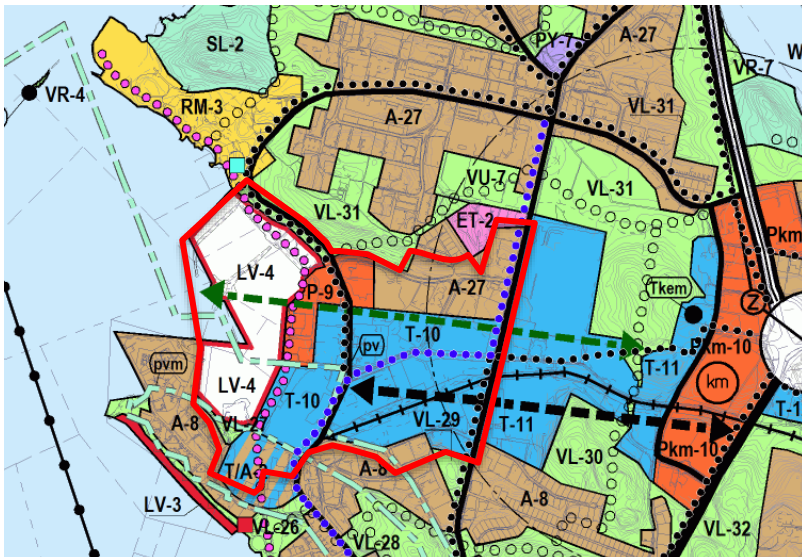
Ranta-alue on satamatoimintojen aluetta (LV).  
Niemen satamaan tulee laivaväylä.

Alueen läpi on merkitty etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve. Merkinällä osoitetaan virkistysalueverkostoon tai ekologiseen verkostoon kuuluvat olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteystarpeet taajama-alueilla.



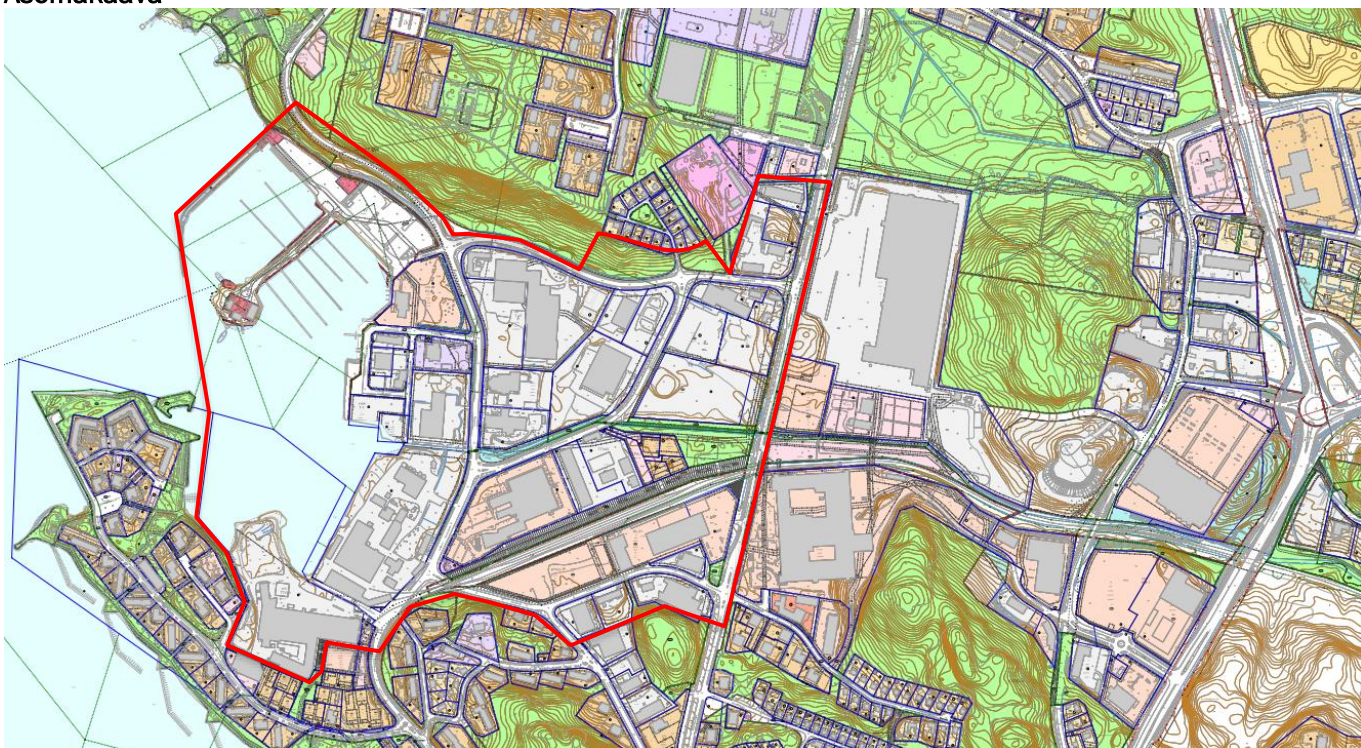
**Yleiskaava**

Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 (kv 27.6.2016 § 70) sai lainvoimainen 5.10.2017  
Alue on satama- (LV-4) ja palvelujen (P-3) aluetta.



Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202.

Lahden yleiskaavaehdotus Y-203 on hyväksymiskäsittelyssä alkuvuonna 2021. YK:n Y-203 ehdotuksessa esitetyt muutokset kohdistuivat UPM:n alueelle, joka on esitetty asumisen alueena (A). Niemenkadun ja Mikkulankadun välinen alue on esitetty elinkeinoelämän ja asumisen alueena (T/A) sekä julkisten palvelujen, elinkeinoelämän ja hallinnon alueena (PY/T).

**Asemakaava**

Ote ajantasa-asemakaavasta



Asemakaavassa alue on pääosin teollisuus- ja varastotoimintojen aluetta sekä satama-alueetta. Niemen teollisuusradan molemmin puolin on viime vuosina tehty asemakaavamuutoksia, 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.

## SELVITYSTIEDOT (Maankäyttö- ja rakennusasetus 25 §)

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

Yleiskaavaan liittyvät selvitykset:

- Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 yhteydessä tehdyt perusselvitykset
- Lahden yleiskaavan Y-203 (hyväksymiskäsittelyssä 1/2021) yhteydessä tehdyt perusselvitykset
- Lahden pyöräliikenteen tavoiteverkko Ramboll 10/2019
- Lahden ekologinen verkosto, Carita Uronen 2019

Niemen satamaan liittyvät selvitykset:

- Liikenneselvitys, Lahden kaupunki, kunnallistekniikka 2021.
- Erkoiskuljetusten tilavaraukset Niemen satamassa ja katuverkossa, liikenneselvitys, Lahti, A-Insinöörit Oy, 19.12.2019
- Niemen sataman yleissuunnitelma, Arkkitehtityö Oy, Juhani Boman 24.4.2015 (hyv. tela 12.5.2015)
- Niemen sataman yleissuunnitelman täydentäminen, Suunnittelukide Oy, 2018
- Aluehallintoviraston sataman täyttölupapäätös ja siihen liittyvät selvitykset. 2018.
- Isojen laivojen (80 tn) nostopaikkaselvitys, Kaupunkiympäristö/satamatoimi/Päivi Hämäläinen, luonnos 8.5.2019
- Pohjasedimenttiselvitys, 2019
- Lahti kotisatamana – kehittämiskysely veneilijöille\_11.4.2017
- Joutjoen öljynerotusallas, esisuunnitelma, Ramboll, 21.5.2013

Niemen sataman kaavatyon yhteydessä laaditaan lisäksi seuraavat selvitykset:

- Satama-alueen yleissuunnitelmaa tarkennetaan mk 1:1000
- Lähiympäristösuunnitelma ja rakentamistaohjeet rantarakentamiselle (kalankäsittelykontti tms)

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin kaavan selostuksessa.

## OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

### Osalliset (Maankäyttö- ja rakennuslaki 62 §)

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

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Väylä/sisävesiväyläyksikkö





- Lahden kaupunginmuseo
- Erityistehtäviä hoitavat yhteisöt (LahtiEnergia, LahtiAqua, Phpela, Gasum)
- Lahti Region, Ladec Oy, Lahden Yrittäjät ry, Päijät-Hämeen Yrittäjät ry, Hämeen Kauppakamari, Nuorisovaltuusto
- LUT, LAB, Lahden Yliopistokeskus, KOE opiskelijakunta
- Lahden Talot
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- Salpausselän luonnonystävät ry, Vesijärvisäätiö, Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys
- Alueella toimivat tai toimintaan liittyvät seurat ja yhdistykset (Lahden Järvipelastus ry, Lahden Venekerho ry, Lahden purjehdusseura ry, Vesisamoilijat ry, Lahden Satama Yhdistys ry, Mukkula-seura)

### Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko Niemen kehityskuvatyön ajan internetissä osoitteessa [www.lahti.fi/kaavoitus](http://www.lahti.fi/kaavoitus) sekä lähikirjastossa. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana.

Lopussa on esitetty osallistumismahdollisuudet työn eri vaiheissa. Niemen kehityskuvatyön aikana saatu palaute kirjataan selostukseen, jossa myös kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon työssä.

Yleisötilaisuus oli tarkoitus pitää ma 30.3.2020 Palvelutorilla, mutta koronavirusohjeistuksen perusteella tilaisuus siirretään myöhempään ajankohtaan.

Niemen kehityskuvaa ja sen mahdollisia vaihtoehtoja esitellään omassa tai kaavoituksen yhteisessä yleisötilaisuudessa tarvittaessa ennen työn käsittelyä teknisessä ja ympäristölautakunnassa. Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä ja kaavan kotisivulla.

### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisyhteistyö (MRL 66 §) pidetään tarvittaessa. Niemen kehityskuvan valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot.

### KEHITYSKUVAN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Kehityskuvasta laaditaan luonnosvaihtoehtoja, jotka asetetaan yleisesti nähtäville. Alueen maanomistajille tiedotetaan kirjeellä ja samassa yhteydessä lähetään lausuntopyynnöt viranomaisille ja yhteistyötahoille. Kehityskuvan luonnoksesta saadun palautteen ja lausuntojen perusteella arvioidaan tarve suunnitelman päivittämiseen ja päätetään jatkotoimenpiteet.

Hankkeen eteneminen ja alustava aikataulu on esitetty OAS:n lopussa olevassa taulukossa.

### KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIINTI (MRL 9§, MRA 1§)

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Niemen kehityskuva on pohjana tuleville asemakaavamuutoksille. Kehityskuvan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarviointissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään selostuksessa.



Arvioitavat vaikutukset ovat:

1. ihmisen elinoloihin ja elinympäristöön,
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

## KEHITYSKUVAN LAATIJA

Lahden kaupunki

Kaupunkiympäristön palvelualue / Maankäyttö ja aluehankkeet

Kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio

15100 Lahti

(käyntiosoite:

Askonkatu 2, 5. kerros)

puh:

+358053878708

sähköposti:

[marja.mustakallio@lahti.fi](mailto:marja.mustakallio@lahti.fi)

### Päiväys ja allekirjoitus

Lahdessa 9.3.2020

Marja Mustakallio, kaavoitusarkkitehti

päiv. 13.3.2020 teksti, yleisötilaisuus siirretään myöhemmin ilmoitettavaan ajankohtaan

päiv. 23.3.2020 kaavan etenemistaulukko, osallistuminen ja päätöksenteko

päiv. 27.1.2021 kaava-alueen raja- ja aikataulu

[linkki](#)

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

[www.lahti.fi/kaavoitus](http://www.lahti.fi/kaavoitus)

Lahden ajankohtaiset hankkeet

[www.lahti.fi/palvelut/aluehankkeet](http://www.lahti.fi/palvelut/aluehankkeet)



## KEHITYSKUVAN VALMISTELUN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Tekninen ja ympäristölautakunta hyväksyy Niemen kehityskuvan alueen asemakaavoituksen pohjaksi. Tavoitteellinen aikataulu on seuraavana (kuukausi/vuosi).

3  
/19

1

### ALOITUSVAIHE

Niemen kehityskuvanvireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 7.3.2019, nimellä: Selvitys: Niemen alueen kehityskuva (C)

3-5  
/20

2

### LUONNOSVAIHE

Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkokuuleminen.

Osallisille lähetetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosaineistoa.

Materiaalit lisätään myös Niemen kehityskuvan verkkosivuille nähtäväksi luonnosvaiheen kuulemisaikana. Aineisto nähtävänä myös Palvelutorilla ja Mukkulan lähikirjastossa.

Yleisötilaisuuden ajankohta ilmoitetaan myöhemmin. kts s. 7

Yleisötilaisuudesta ilmoitetaan Uusi Lahti -lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla [www.lahti.fi](http://www.lahti.fi).

#### Osallistuminen

Osalliset voivat lausua Niemen kehityskuvan luonnosmateriaalista mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti kaavoittajalle. Mielipiteen voi jättää sähköpostilla osoitteeseen [kirjaamo@lahti.fi](mailto:kirjaamo@lahti.fi).

Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot julkaistaan nimettöminä kaupungin verkkosivuilla.

1  
/21

3

### TARKENNETTU LUONNOSVAIHE

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella arvioidaan tarve suunnitelmien päivittämiseen ja päätetään jatkotoimenpiteet. Tarkennettu luonnos tuodaan uudelleen nähtäville ennen kuin se viedään ehdotuksena teknisen ja ympäristölautakunnan (tyla) käsiteltäväksi.

Yleisötilaisuus pidetään 27.1.2021 verkossa.

Tarkistettu luonnosaineisto lisätään Niemen kehityskuvan verkkosivuille nähtäväksi.

Lisäksi Niemen kehityskuva-aineisto on nähtävillä Palvelutorilla, pääkirjastossa ja Mukkulan lähikirjastossa.

Nähtävillä olosta ja mahdollisesta yleisötilaisuudesta ilmoitetaan Lahden kaupungin verkkosivuilla, Palvelutorin Lahti-Pisteen ilmoitustaululla, Uusi Lahti -lehdessä.

#### Osallistuminen

Osalliset voivat jättää tarkistetusta luonnosmateriaalista mielipiteen nähtävillä olon aikana.

Mielipiteen voi toimittaa Palvelutorin Lahti-Pisteeseen tai sähköpostilla osoitteeseen

[kirjaamo@lahti.fi](mailto:kirjaamo@lahti.fi). Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Mielipiteet julkaistaan nimettöminä kaupungin verkkosivuilla.

3  
/21

4

### HYVÄKSYMISVAIHE

Niemen alueen kehityskuvan ehdotus viedään tekninen ja ympäristölautakunnan (tyla) hyväksyttäväksi ohjeellisena noudatettavaksi alueen jatkosuunnittelussa ja asemakaavoituksessa.

