

# LAHDEN NIEMENRANNAN YLEISSUUNNITELMAN LUONNOS

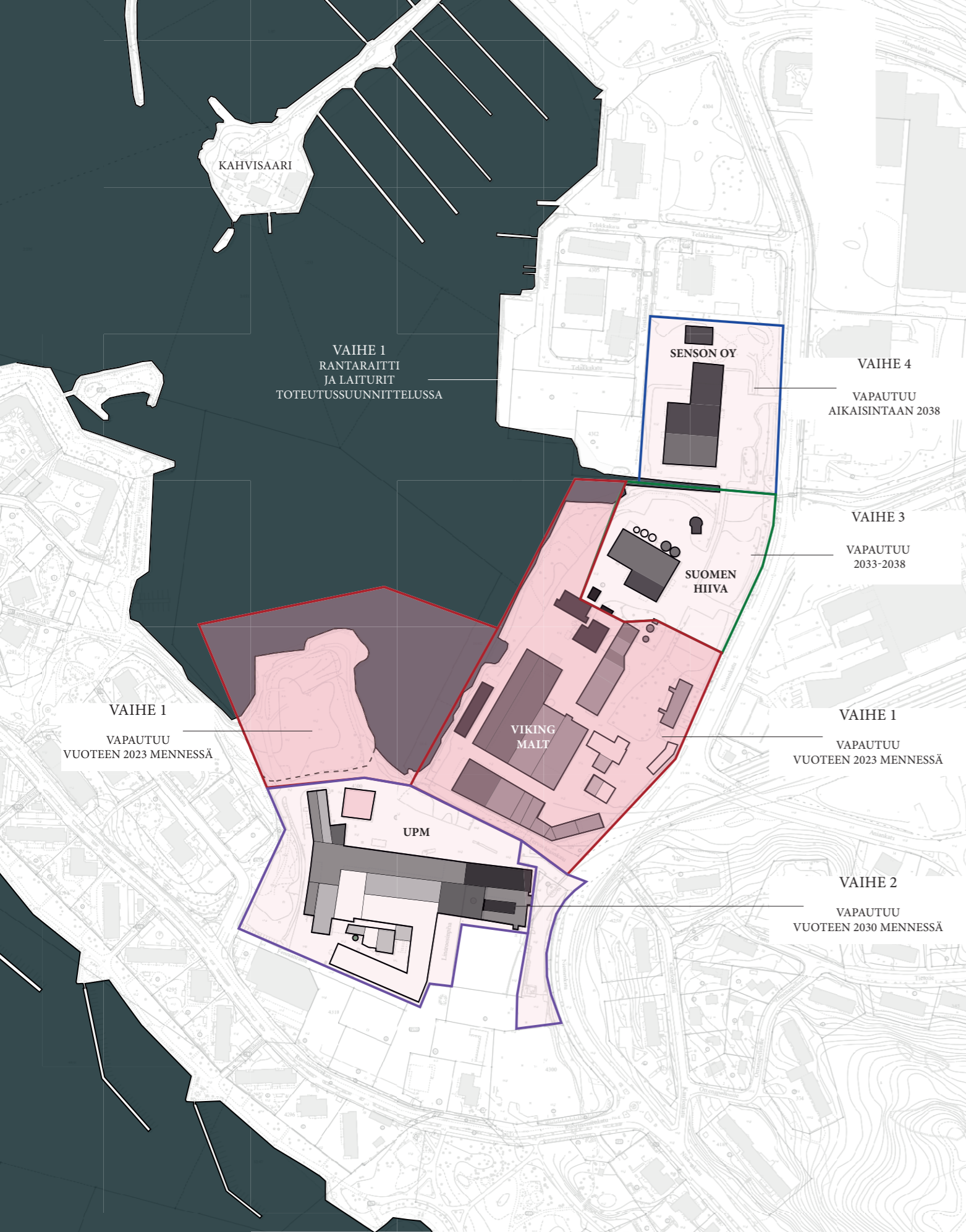
KAAVALUONNOKSEN LIITTEEKSI 6.11.2023



Eteläosan viitesuunnitelmasta on vastannut UPM (suunnittelijoina Arkkitehdit Anttila & Rusanen)

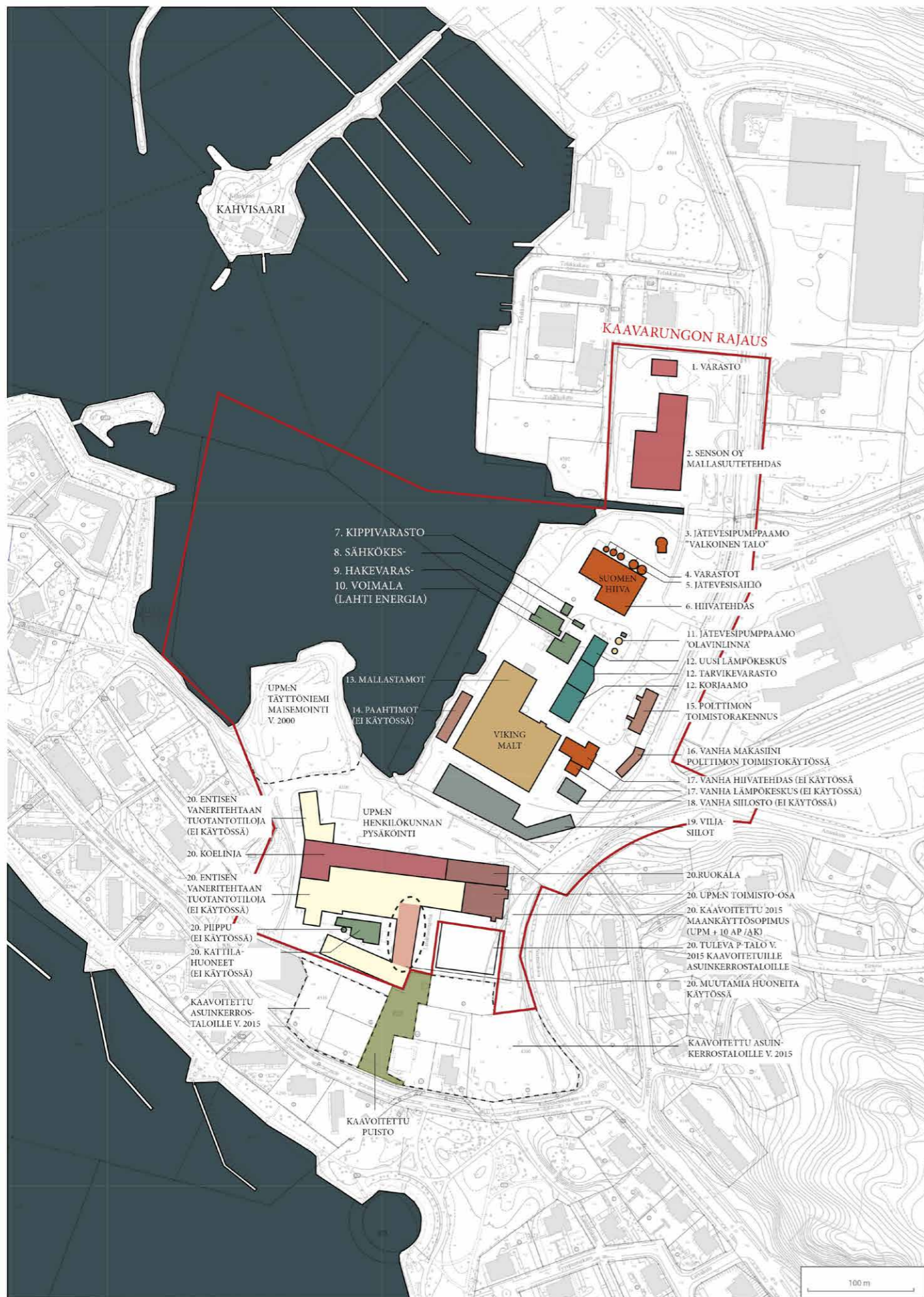
*Yllä näkymä suunnittelualueen tulevasta korttelirakenteesta ja rakennusmasoistakohti länttä ja Vesijärveä (Kuva Lahden kaupunki, Tuomas Helin)*

Pohjoisosan viitesuunnitelmasta on vastannut Polttimo (suunnittelijoina Sitowise ja Lindroos arkkitehdit)

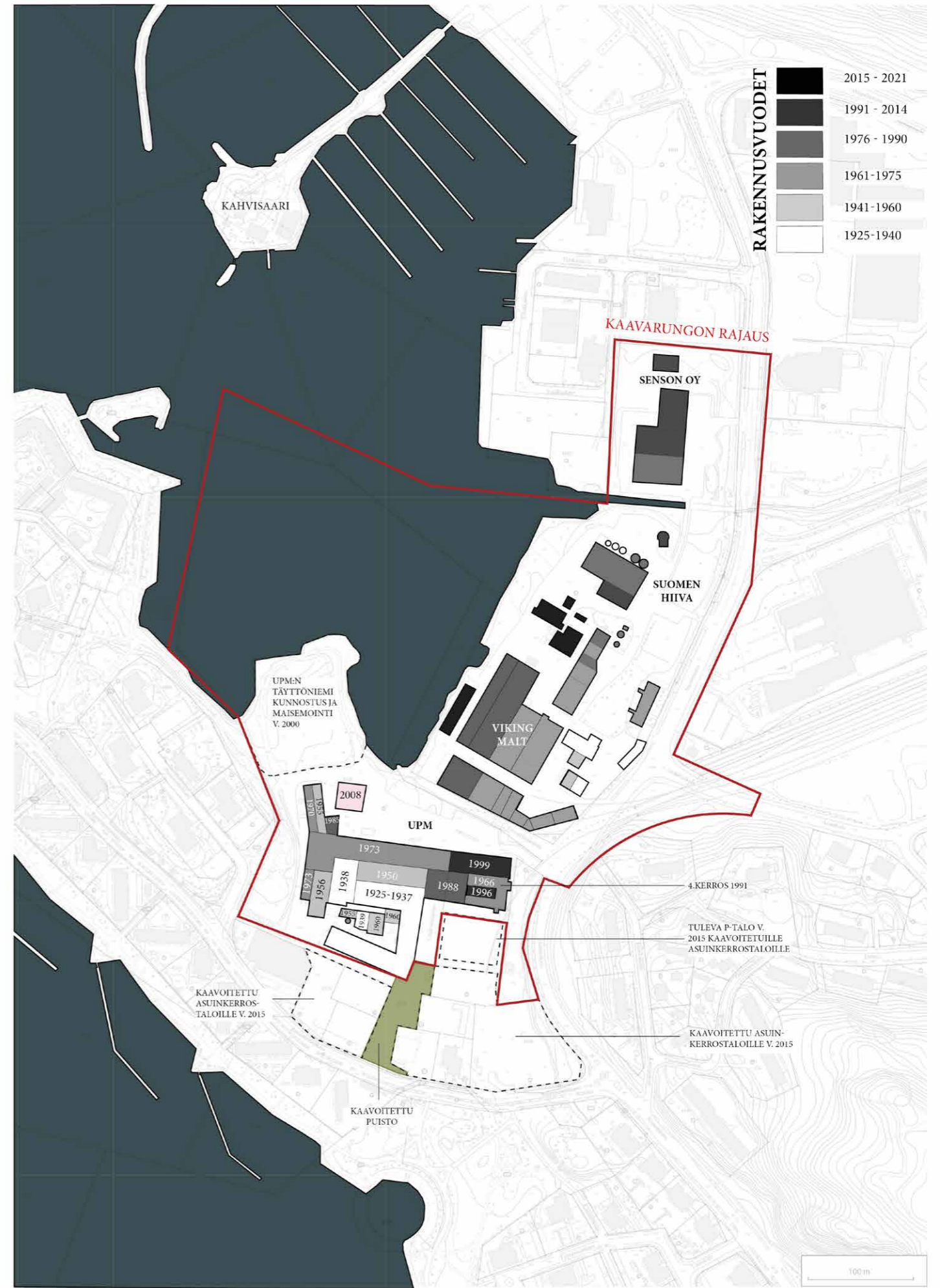


## NIEMENRANNAN KAAVARUNNON ALUEET JA MUUTOS TEOLLISUUDESTA ASUMISEEN

Niemenrannan kaavarunko koostuu useista vaiheittain toteutuvista alueista.



NYKYISEN TEOLLISUUSALUEEN RAKENNUKSET



RAKENNUSKANNAN IKÄ



## Kulttuuriympäristö

Molemmille tehdasalueille on tehty rakennushistoriaselvitykset sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltujen tehdasrakennusten kunto-, haitta-aine- ja mikrobitutkimukset. Kuntotutkimukset ja arvioinnit on käsitelty kaupungin rakennusvalvonnan rakenne- ja sisäilma-asiantuntijoiden sekä Päijät-Hämeen vastuualuemuseon asiantuntijoiden kanssa.

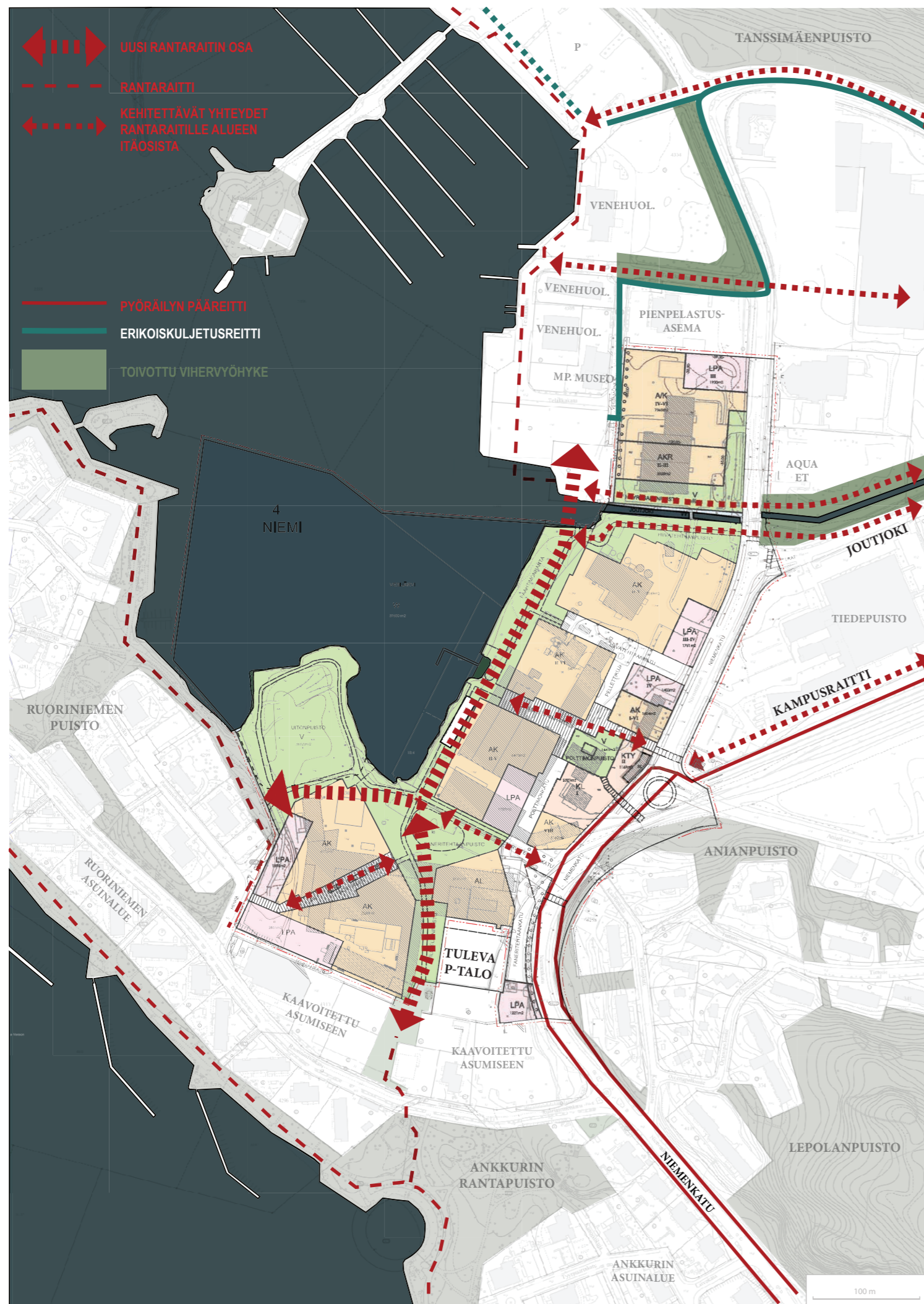
Kuntotutkimusten ja niiden arvioinnin perusteella kaikki tehdasrakennukset mukaan lukien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokitellut kohteet tullaan purkamaan lukuun ottamatta rakennusta 16, vanha viljamakasiini.

UPM:n ja Polttimon alueella on paikallisesti arvokkaiksi luokiteltuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Selvitys luokittelee kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristöksi kaiken ennen vuotta 1946 rakennetun.

Rakennukset on merkitty kuvaan punaisella:

- 16. Vanha viljamakasiini, **säilytetään**
- 17. Vanha hiivatehdas, **puretaan**
- 18. Vanha siilo, **puretaan**
- 20. UPM:n 1925-1939 rakennetut osat, **puretaan**

Rakennushistoriaselvitykset ovat liiteaineistossa.



## Virkistysalueet ja reitit

Yleissuunnitelmassa on osoitettu uusia virkistysalueita 4,2 ha.

### Rantaraitin ja rannan kehittäminen avoimeen käyttöön on yksisuunnittelun keskeinen tavoite

Keskustasta Teivaan ja Vesijärven satamasta Vesijärven ranta pitkin pohjoiseen jatkuvaa ulkoilun rantaraittia tulee jatketaan suunnittelualueen läpi Niemen satamaan, mistä se jatkuu edelleen Muk-kulan kartanolle ja Mukkulan tapahtumapuistoon. Raitti on osoitettu yleiskaavassa punaisella pisteiviivalla. Raitti tulee yhdistää muihin olemassa oleviin Niemen alueen kevyen liikenteen reitteihin.

Rantaa kehitetään alueen vetovoisimpana virkistysvyöhykkeenä. Rantaraitin varrelle on luontevaa suunnata erilaisia kohtaamispaikkoja, palveluja ja aktiviteetteja. Rantaraitin tulee yhdistyä alueen muuhun viherverkostoon sekä alueen sisäisiin puistoihin ja piha-alueisiin.

Jalankulun ja pyöräilyn tulee olla vetovoimaisin liikkumismuoto alueella. Reitit tulee olla sujuvia ja turvallisia. Rantaraittia voi pyöräillä, mutta nopea pyöräily suunnataan Niemenkadun varteen. Rantaraitilla voi joutua paikoin varautua taluttamaan pyörää.

### Joutjoen ekologista ja virkistyskäyttöyhteyttä kehitetään

Niemenrannan lävistävä Joutjoki säilytetään avouomana. Joen paikka säilyy nykyisellään. Joutjoki on Kymijärven voimalan lauhdevesien sekä kaupungin hulevesien purku-uoma. Vesiuoman varren tulevaa ilmettä kehitetään osana kaupunkikuvaa ja ekologista itä-länsisuuntaista verkostoa ja virkistysyhteyttä. Jokisuu ja -varsi on luonnon monimuotoisuuskohteita mm. muuttolinnuston levähdysalueena. Joutjoen varressa on myös lepakkohavaintoja. Joutjoen ympäristöä kehitetään puustoisena viheryhteytenä, joka mahdollistaa lajien liikkumisen.

### UPM:n täyttöniemi, Uitonpuisto, puustoisena lähivirkistysalueena

UPM:n alueella oleva täyttöniemi on osoitettu virkistysalueeksi, jonka läpi kulkee ulkoilureitti Ruoriniemeen.

### Polttimonpuisto

Makasiinin, lähikaupan ja asuinkerrostalojen rajaamaa Polttimonpuistoa kehitetään alueen keskeisenä oleskelu- ja kohtaamispaikkana rantaan johtavan Mallasmestarinraitin varressa.

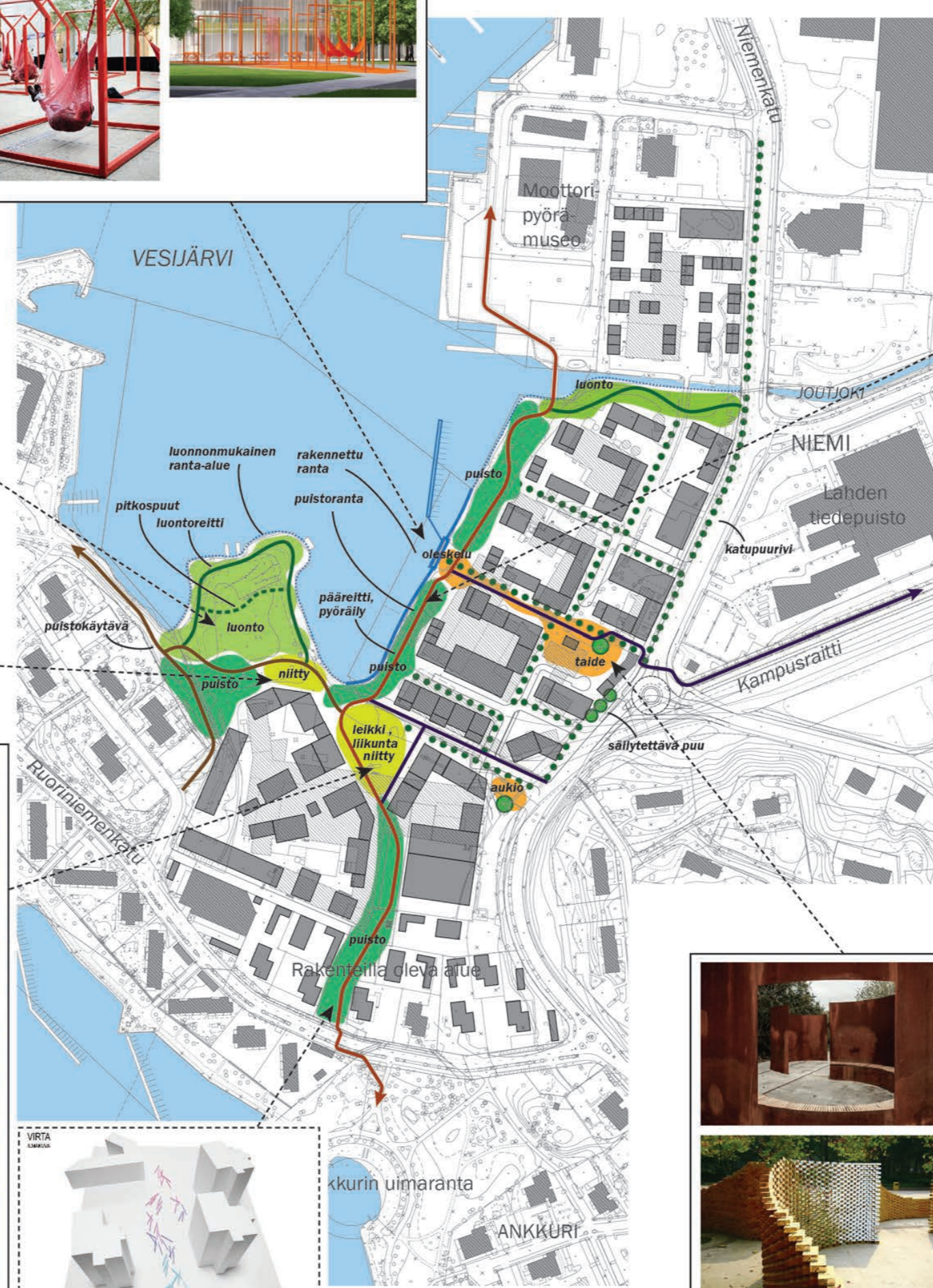
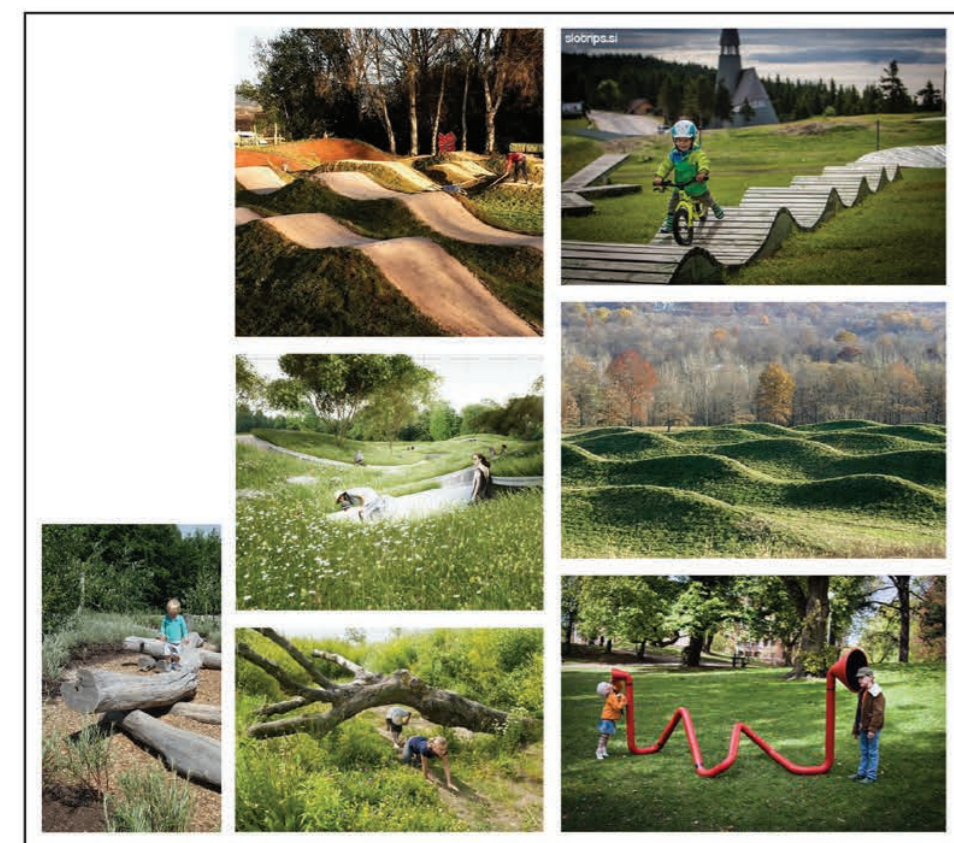
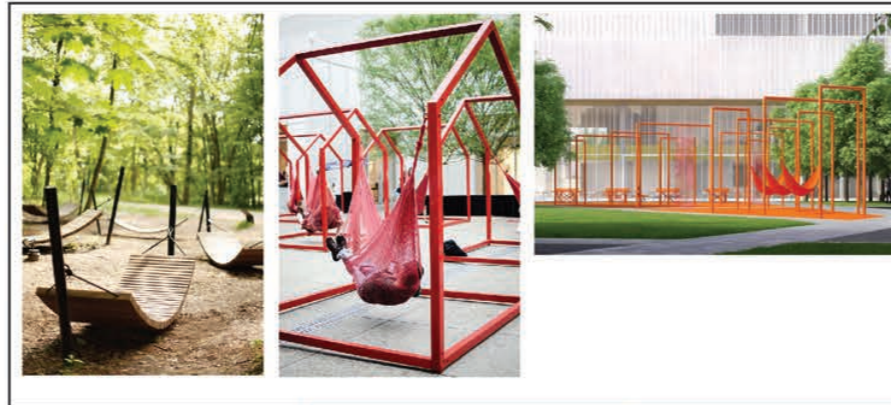
### Kaupunkivihreä

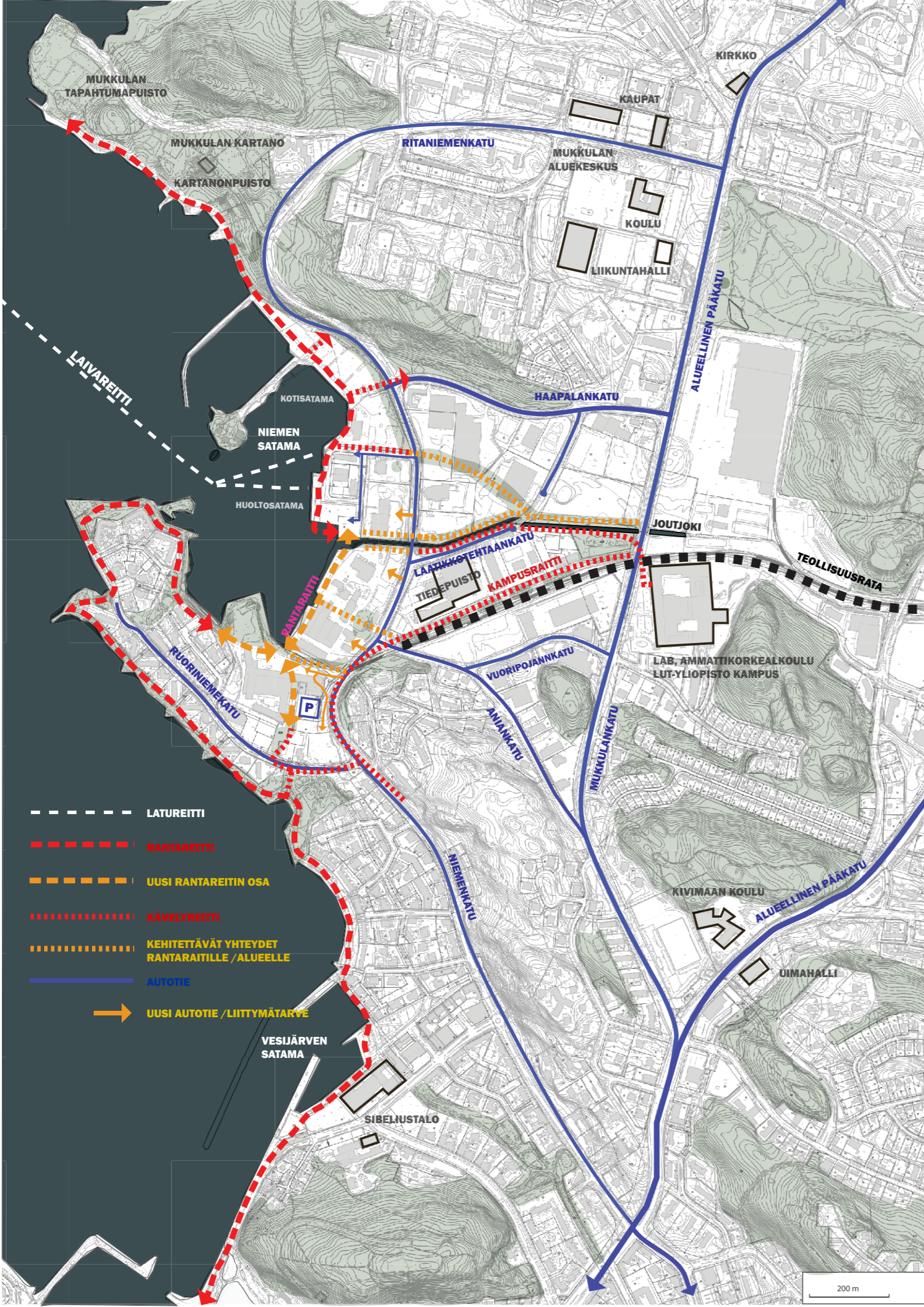
Niemenrannan alueen vihermassan määrä tulee varmistaa riittävällä katupuustolla, pysäköintitalojen viherkatoilla, puistikoilla, piha-alueiden istutuksilla, ym. muilla viherrakenteilla. Alueen vihreys on tärkeää viihtyisän asuin ympäristön turvaamiseksi.

Alueelle on tehty luontoselvitys, joka on liiteaineistossa.

# Polttimonranta

Virkistysaluekaavio  
MSi 15.8.2023





## Liikenne

Alueelle on osoitettu uusia katualueita noin 0,47 ha sekä jk/pp-raitteja noin 0,3 ha.

Alueella tulee ottaa huomioon liikkuminen kaikilla kulkumuodoilla. Lahdessa on kestävän kaupunkiliikunnan ohjelma, jossa edistetään ensisijaisena kulkumuotona joukkoliikennettä, jalankulkua ja pyöräilyä.

Niemenkatu on alueellinen pääkatu, jonka ajojärjestelyjä muutetaan alueen muuttuessa vaihteittain teollisuudesta asumiseen ja toimitiloiksi.

## Raskas liikenne

Niemen sataman raskaat kuljetukset ohjataan reittiä Mikkulankatu-Haapalankatu (erikoiskuljetusreitti). Nykyisiä teollisuuden raskaita kuljetuksia ei ohjeisteta ajamaan Niemen kerrostaloalueen kautta.

Pääsaapumissuunta ranta-alueelle keskustan suunnasta autolla on Niemenkadun kautta. Raskaan liikenteen pääsuunta on Haapalankadun tai Vuoripojankadun kautta. Laatikkotehtaankadun läpiajo on suunniteltu katkaistavaksi tulevaisuudessa alueen kehittyessä ja tavoitteena on johtaa sen poikki rantaa kohti suuntautuva viheryhteys.

## Ajoneuvoliikenne

Alueen uusien tonttikatujen lisäksi Tervatehtaankatu ja nykyinen Niemenkatu välillä Ruoriniemenkatu- Haapalankatu tullaan saneeraamaan alueen toimintojen muuttuessa teollisuudesta asumiseen.

Niemenkadun ja Aniankadun risteysaluetta jäsenellään uudestaan samoin Tervatehtaankadun liittymää, joka on tällä hetkellä hahmoton. Risteysalueen leveys on johtunut kulmauksessa tapahtuvasta viljakuljetusten tyhjennyksestä ja rekkojen ja muiden kuljetusvälineiden vaatimasta tilasta. Raiteiden poisto muutostöiden yhteydessä Niemenkadun-Aniankadun risteysalueella edellyttää sopimusta Väyläviraston kanssa. Liittymä on alustavasti suunniteltu toteutettavaksi pyöräkaistoin varustettuna kiertoliittymänä.

Asuinkortteleihin liittyään Pursimiehenkadulta Ruoriniemen suunnasta sekä Niemenkadulta Tervatehtaankadun, Hiivatehtaankadun ja Joutjoen pohjoispuolen liittymistä. Tonttikaduille sijoitetaan kadunvarsipaikoitusta lyhytaikaiseen asiointiin. Tonttikaduille tulee myös katupuut.

Yleisten alueiden hulevesien käsittely otetaan huomioon katualueiden jatkosuunnittelussa.



### **Joukkoliikenne**

Bussiliikenteessä on otettu käyttöön ensimmäiset runkoreitit. Bussit kulkevat Mukkulankatua ja Niemenkatua.

### **Pyörätiet**

Leveäksi teollisuuskaduksi mitoitettun Niemenkadun varteen on mahdollista sijoittaa yksi-suuntaiset pyörätiet ajoradan molemmin puolin. Kadulle rakennetaan pyöräilyn väylät, jotka ovat aluereitin tasoisia Aniankadusta pohjoiseen ja pääreittitasoisia Aniankadun risteyksestä etelään. Pyöräilyn pääreitti jatkuu Abiabkadun risteyksestä Kampusraitia pitkin Mukkulankadulle ja edelleen pohjoiseen Mukkulan aluekeskukseen. Sähkökäyttöiset kaupunkipyörät on otettu käyttöön keväällä 2022. Lähin asema on Tiedepuiston tontilla Niemenkatu 73.

### **Jalankulku**

Merkittävät uudet kehitettävät jalankulun reitit on merkitty karttaan keltaisella katkoviivalla.

### **Rata-alue**

Niemenkadun ja Aniankadun risteyksessä oleva rata-alue on esitetty poistettavaksi, koska rata on poistunut käytöstä ja sen kunnossapito on lopetettu 2022. Rata ei sovellu raideliikenteelle ilman peruskorjausta. Rataa ei ole sähköistetty. Radan rakenteiden poistaminen edellyttää sopimusta kaupungin ja Väyläviraston välillä.

Muilta osin Niemen teollisuusradan tulevaisuus on avoin.

### **Suunnittelualueen raitit**

Alueen keskeinen jk/pp-raitti, Mallasmestarinraitti, johtaa kulun Kampusraitin suunnasta rantaan. Makasiinin, lähikaupan ja asuinkerrostalojen rajaama Polttimonpuisto on alueen keskeinen oleskelu- ja kohtaamispaikka Mallasmestarinraitin varrella.

UPM:n länsiosan kortteleiden läpi on suunniteltu jk/pp raitti, Sorvikuja, joka johtaa Faneritehtaanpuiston kautta alueen lähikaupalle.

## Pysäköinti

Suunnittelussa noudatetaan Lahden kaupungin pysäköintipolitiikan mukaisia paikoitusnormeja, jotka on esitetty alla.

Autopysäköinti ratkaistu yleissuunnitelmassa pääosin pysäköintitaloihin II-IV krs. Jatkosuunnittelussa voidaan kortteleihin sisällyttää myös muitakin paikoitusratkaisuja.

Asumisen, palvelujen ja liiketilojen vaatimat velvoiteautopaikat tulee sijoittaa tonteille, paikoitusta varten erikseen varatuille yksityisille tonteille, rakenteellisin pysäköintiratkaisuin tai pysäköintitaloihin. Katualueille ei saa sijoittaa velvoiteautopaikkoja. Katujen varten voi esittää kadunvarsipaikoitusta yleiselle pysäköinnille ympäristön niin salliessa.

Kortteleihin tulee varata myös muutama maantasopaikka kuljetuksia varten.

Suunnitelmassa on otettu huomioon UPM:n aiemmin kaavoitetulle alueelle tuleva pysäköintilaitos (II-II krs), joka on mitoitettu aiemmin kaavoitettujen asuinkortteleiden käyttöön. Ajo paikoituslaitokseen kulkee Tervatehtaankadun liittymän kautta ja haarautuu etelään. Nykyinen LPA-alue on esitetty muutettavaksi kaduksi pohjoisosaltaan.

Alueella oleva yksityinen pohjavesikaivo poistuu käytöstä.

Autopaikkoja on esitettävä vähintään seuraavasti:

- 1 ap / 90 kem2 asuinkerrostalot
- 2 ap/ asunto rivitalot ja vastaavat
- 1 ap / 50 kem2 liiketilat
- 1ap/90 kem2 toimitilat
- 1ap/sr120 kem2 suojelurakennuksen kerrosalaa kohti
- 1 ap / 160 kem2 opiskelija-asuminen
- 1 ap / 160 kem2 palveluasuminen
- Lisäksi tulee osoittaa lyhytaikaisia asiointipaikkoja kotihoidon ja muiden kotiin tuotavien palveluiden käyttöön sekä paikkoja yhteiskäyttöisille autoille korttelikohtaisesti

Pyöräpaikkoja tulee osoittaa vähintään

- 1ppp/40 kem2 asuinkerrostalot
- 1ppp/80 kem2 liike- ja toimitila

Polkupyörien hyvät säilytys- ja py-säköintimahdollisuudet tulee ottaa huomioon. Pyöräpaikoista puolet tulee sijoittaa katettuun tilaan. Pyöräpaikat tulee olla runkolukittavia.

MUKKULAN TAPAHTUMAPUISTO

HOTELLILLE KAAVOITETTU PAIKKA

MUKKULAN KARTANO JA KARTANOPUISTO

UIMARANTA

NIEMEN KOTISATAMA

KAHVISAARI, MELONTAKESKUS

VENEHUOLTO- JA SATAMAPALVELUT

MOOTTORIPYÖRÄMUSEO JA RAVINTOLA

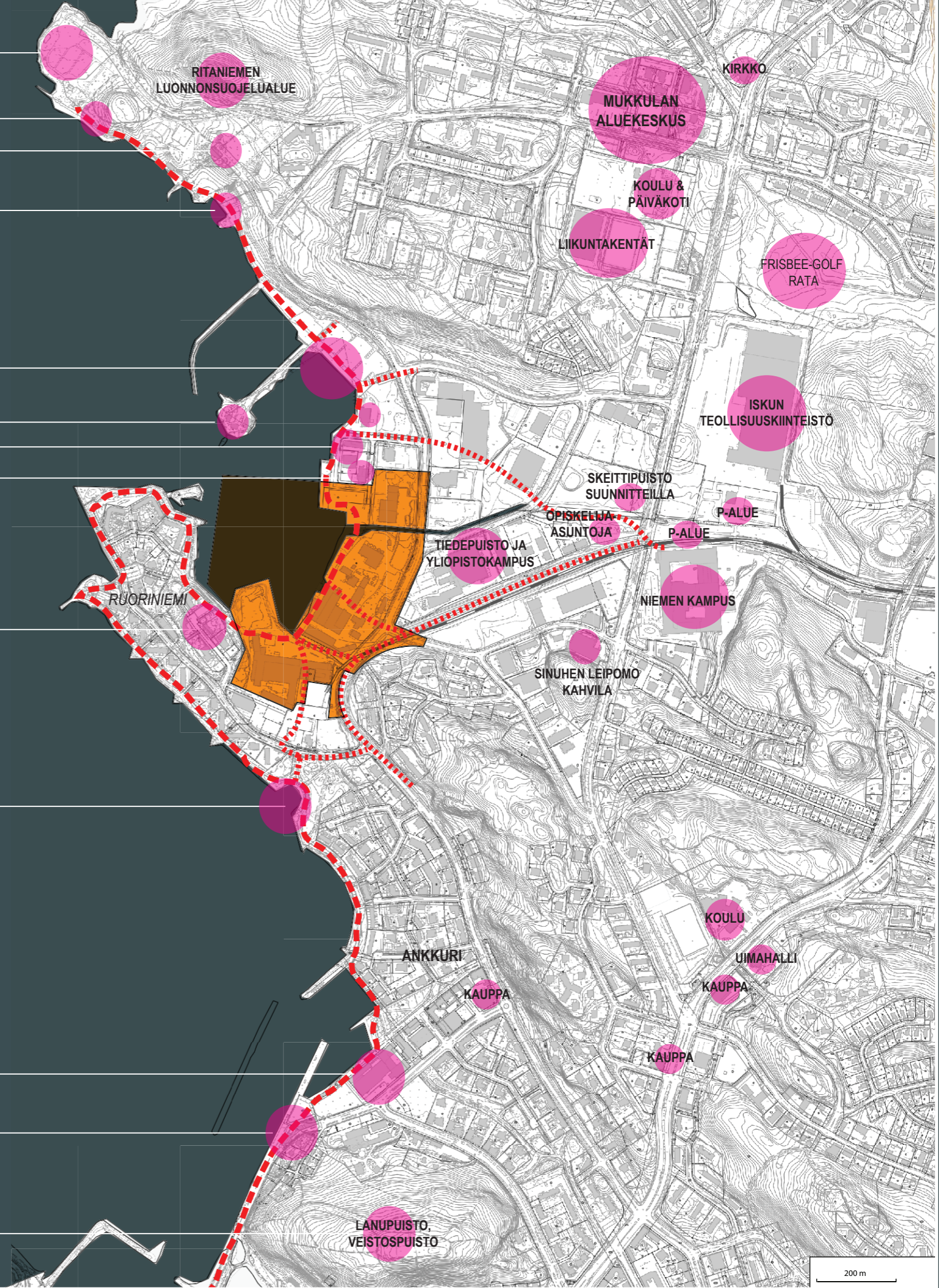
PÄIVÄKOTI

UIMARANTA

SIBELIUSTALO

VESIJÄRVEN SATAMA

LANUPUISTO - VEISTOSPUISTO



RITANIEMEN  
LUONNONSUOJELUALUE

MUKKULAN  
ALUEKESKUS

KIRKKO

KOULU &  
PÄIVÄKOTI

LIIKUNTAKENTÄT

FRISBEE-GOLF  
RATA

ISKUN  
TEOLLISUUSKIINTEISTÖ

SKEITTIPUISTO  
SUUNNITTEILLA

OPISKELIJA-  
ASUNTOJA

P-ALUE

TIEDEPUISTO JA  
YLIOPISTOKAMPUS

NIEMEN KAMPUS

RUORINIEMI

SINUHEN LEIPOMO  
KAHVILA

ANKKURI

KAUPPA

KOULU

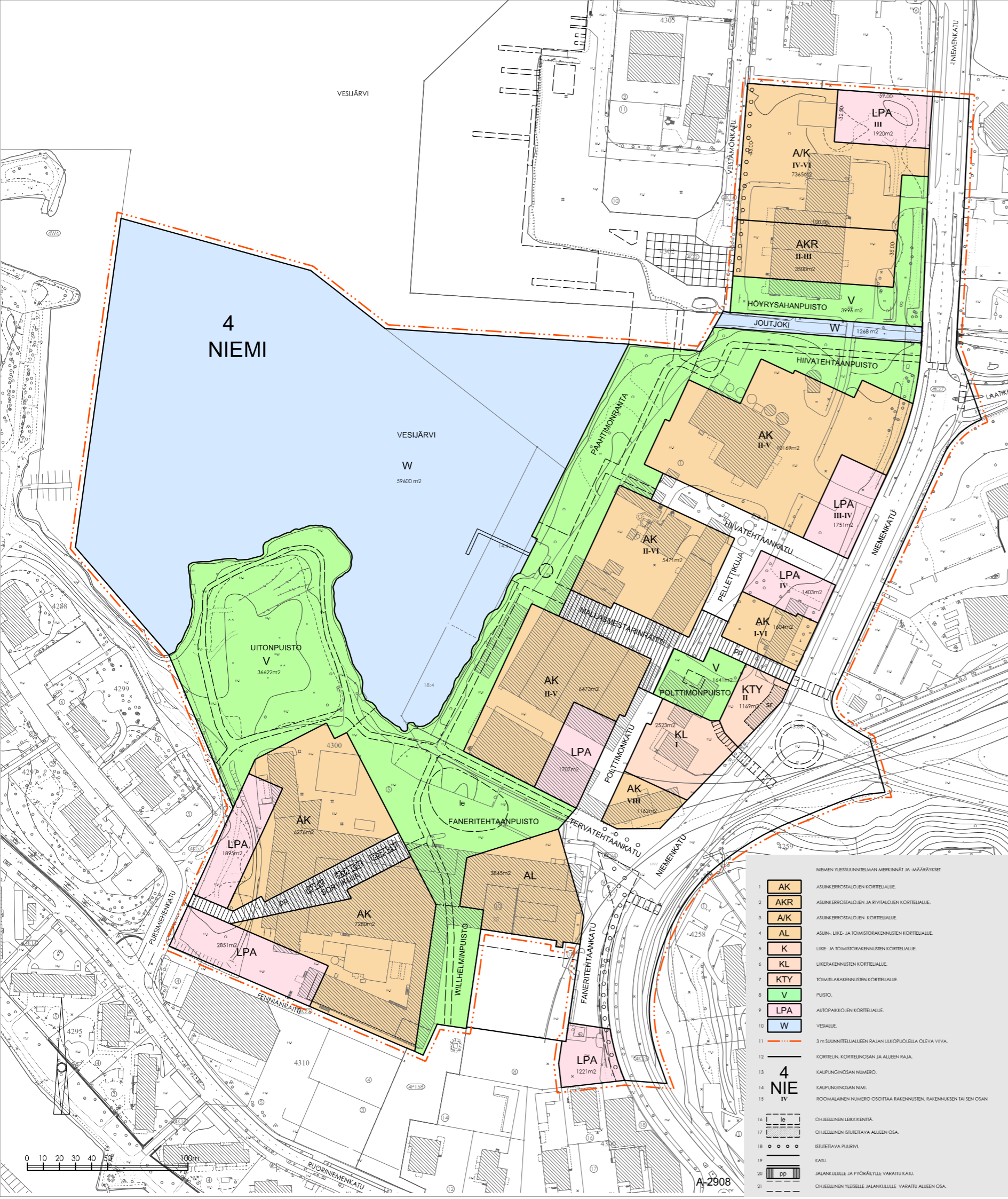
UIMAHALLI

KAUPPA

KAUPPA

LANUPUISTO,  
VEISTOSPUISTO

200 m



## KAAVARUNKO KAAVAKARTALLA

VIHREÄLLÄ on merkitty puistoalueet

RUSKEALLE on merkitty asuinrakentamiselle tarkoitujen kerros- ja kaupunkipientalojen alueet

VAALEANPUNAISET alueet ovat pysäköintilaitoksia ja pysäköinti-alueita

PUNAISELLA on merkitty keskelle aluetta kaupan ja liiketilojen aluetta.

### Pinta-alat

Asuinkorttelit	53 150 m <sup>2</sup>
Asumiseen liittyvät LPA-tontit	11 500 m <sup>2</sup>
Asuinalue yhteensä	64 650 m <sup>2</sup>

Lähikaupan tontti 2	530 m <sup>2</sup>
Makasiinin tontti 1	170 m <sup>2</sup>
Liike-/toimitila-alue yhteensä	3 700 m <sup>2</sup>

Virkistysalueet	
VL yhteensä	42 260 m <sup>2</sup>

Katualueet (uudet) noin	4 700 m <sup>2</sup>
Raitit	2 780 m <sup>2</sup>
Uudet katualueet yhteensä	7 480 m <sup>2</sup>

Vesialue	60 850 m <sup>2</sup>
----------	-----------------------

- NIEMEN YLEISSUUNNITELMAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET
- AK ASUINKERROSALOJEN KORTTELIALUE.
  - AKR ASUINKERROSALOJEN JA RIVITALOJEN KORTTELIALUE.
  - A/K ASUINKERROSALOJEN KORTTELIALUE.
  - AL ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
  - K LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
  - KL LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
  - KTY TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
  - V PUUSTO.
  - LPA AUROPAIKKOJEN KORTTELIALUE.
  - W VESIALUE.
  - 3 m SUUNNITTELUALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
  - KORTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
  - KAUPUNGINOSAN NUMERO.
  - KAUPUNGINOSAN NIMI.
  - ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUSKSEN TAI SEN OSAN.
  - le CHIELLINEN LEIKKIKENTÄ.
  - CHIELLINEN ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
  - ISTUTETTAVA PUURYVI.
  - KATU.
  - JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.
  - CHIELLINEN YLEISELLE JALANKULULLE VARATTU ALUEEN OSA.



## POLTTIMON ALUEEN VIITESUUNNITELMA



Polttimon alueen viitesuunnitelman kaavapohjaksi ovat laatineet kilpailuvoiton pohjalta Sitowise ja Lindroos arkkitehdit. Viitesuunnitelma toimii asemakaavan ja kaavarungon pohjoisosien pohjana.



Näkymä Polttimonalueen yltä etelänsuuntaan  
(Kuva Lahden kaupunki, Tuomas Helin)

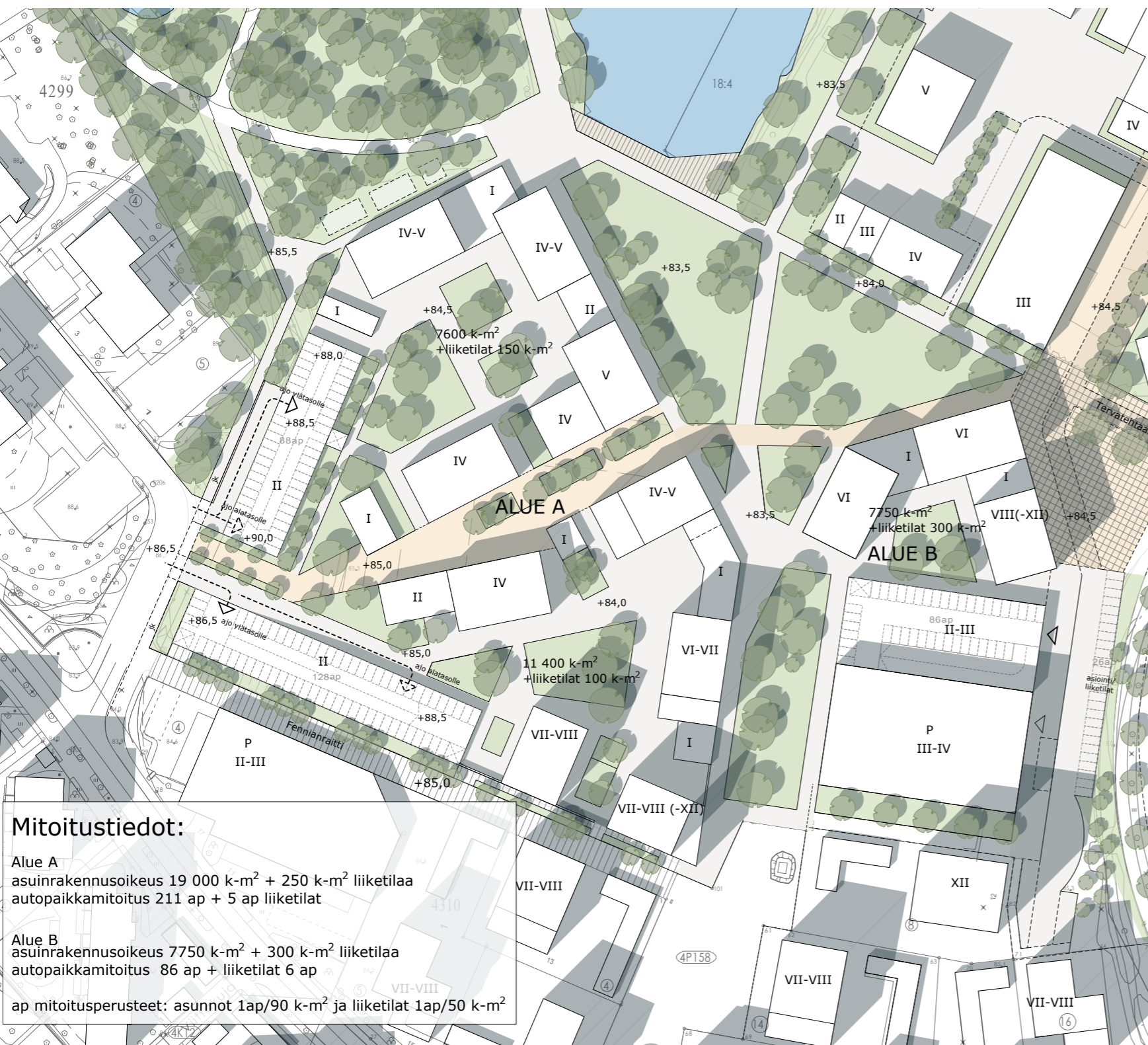


Näkymä säilyvän makasiinirakennuksen edustalle muodostuvasta aukeasta  
(Kuva Lahden kaupunki, Tuomas Helin)



Näkymä Vesijärveltä Polttimon rantaan illalla, auringon paistaessa lännestä.  
(Kuva Lahden kaupunki, Tuomas Helin)





UPM:n alueen viitesuunnitelman kaavarungon pohjaksi on laatinut kilpailun 2. sijan saavuttaneet Arkkitehdit Anttila & Rusanen. Viitesuunnitelma toimii kaavarungon eteläosan pohjana.



## UPM:N ALUEEN VIITESUUNNITELMA

Näkymä etelästä, Ruoriniemenkadun suunnasta pohjoiseen.  
(Kuva Lahden kaupunki, Tuomas Helin)



Näkymä pohjoisesta, Polttimonlahdelta etelään Faneritehtaan puistoon, jossa Polttiomon ja UPM:n alueet kohtaavat. (Kuva Lahden kaupunki, Tuomas Helin)





P

P

Asuinkortteli

Asuinkortteli

Asuinkortteli

Rantaraitti

P

Asuinkortteli

Asuinkortteli

P

Kauppa

Asuinkortteli

P

P

Makasiini