

LAHTI



ASEM AKAAVAN SELOSTUS

12.1.2022

Asemakaavatunnus
A-2769

Asemakaavan muutos

Niemi
Niemen satama

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12. päivänä tammikuuta 2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2769 sekä kaavan mukaista tonttijakoa M-22-9, M-22-10 ja M-22-11 (Niemi, Niemen satama)



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Niemen (4.) kaupunginosan korttelin 4302 osaa tonteista 2 ja 3 sekä tonttia 4,
korttelin 4304 tonttia 3,
korttelin 4305 tontteja 3,5 ja 9
sekä venesatama-, vesi-, erityis- ja katualuetta,
Mikkulan (7.) kaupunginosan katualuetta,
Jalkarannan (33.) kaupunginosan vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Niemen (4.) kaupunginosan korttelin 4302 tontti 6,
korttelin 4304 tontit 4, 5 ja 6,
korttelin 4305 tontit 3, 5, 10 ja 11,
sekä venesatama-, vesi-, puisto-, erityis- ja katualue,
Mukkulan (7.) kaupunginosan katualue,
Jalkarannan (33.) kaupunginosan vesialue.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

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 kaupunginosassa Vesijärven ranta-alueella. Alue rajautuu etelässä Polttimon ja UPM:n teollisuusalueisiin, idässä Niemen pelastusasemaan ja Niemenkatuun. Pohjoisessa alue rajoittuu Mukkulan kartanoalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on vesialueineen noin 29 ha.



Kaava-alueen rajaus ortoilmakuvassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoite on Niemen sataman liike- ja teollisuustonttien asemakaavan tarkistaminen satamatoimintojen kehittämiseksi sekä Vesijärven rantaraitin toteutusedellytysten luomiseksi satama-alueen läpi.

1.4 Kaupungin strategia

Kaupungin strategian (2017) mukaisesti

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

Kaava edistää strategian vuoden 2021

- edistää kärkihanketta 4. *Yrittäjien Lahti* mahdollistamalla olemassa olevien ja uusien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä satama-alueella.
- kärkihanketta 5. *Harrastustakuu ja arkiliikunta* mahdollistamalla virkistys- ja ulkoilureittien lisäämisen

1.5 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan tarkoitus	4
1.4 Kaupungin strategia.....	4
1.5 Selostuksen sisällysluettelo	5
1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Toteuttaminen	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.4 Maanomistus.....	18
3.2 Suunnittelutilanne.....	18
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	18
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	23
4.1.1 Aloite	23
4.1.2 Sopimukset.....	23
4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen	23
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	23
4.2.1 Osalliset	23
4.2.2 Vireilletulo	23
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	26
4.3 Asemakaavan tavoitteet	26
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	26
4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	26
4.4.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	26
4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	26
5 KUVAAUS.....	27
5.1 Asemakaavan rakenne	27
5.1.1 Kokonaisrakenne	27
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	29
5.1.3 Palvelut	29
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	30
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	30
5.4 Kaavan vaikutukset	30
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	30
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	30
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset.....	31
5.4.4 Muut vaikutukset	31
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	31
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
5.7 Nimistö.....	31
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	31
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	31

6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	31
6.3	Toteutuksen seuranta	32
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	33
8	SEURANTALOMAKE	33

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

asemakaavakartta A-2769

osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.3.2020 päivitetty 12.1.2022

havainnekuva

Selvitykset:

- Niemen alueen liikenneselvitys, Kaupunkiympäristö/kunnallistekniikka/JP&TTV 13.8.2021
- Leveän kuljetuksen tilavaraukset (erikoiskuljetusreitit) Niemen satamassa ja katuverkossa, liikenneselvitys, Lahti, A-Insinöörit Oy, 19.12.2019
- Maisematarkastelu, kaupunkiympäristö/maankäyttö ja aluehankkeet/ MSi 25.8.2021
- Niemen ranta-alueen kilpailun luontoarvojen perusselvitys, Suomen luontotieto oy, 2021
- Aluehallinviraston päätös 49/2018/2 Niemen sataman laajentaminen Vesijärvellä ja valmistelulupa, 6.4.2018

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta.

- 7.3.2019 tullut vireille
- 9.3.2020 laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- 13.3.2020 OAS asetettiin nähtäville kaavamutoshankkeen kotisivulle
- 26.3. – 23.4.2020 luonnosvaiheen kuuleminen, viranomaislausunnot
- 27.1.2021 kaupunkiympäristölautakunta
- x virallinen nähtävillä olo
- x kh

2.2 Asemakaava

Tavoite on Niemen sataman liike- ja teollisuustonttien asemakaavan tarkistaminen satamatoimintojen kehittämiseksi sekä Vesijärven rantaraitin toteutusedellytysten luomiseksi satama-alueen läpi.

Asemakaavamuutos laaditaan koko Niemen alueen pitkän aikavälin kehityskuvan perusteella, joka on tehty saman aikaisesti vuosina 2020 - 2021.

Asemakaavalla edistetään Niemen sataman yleissuunnitelman toteuttamista 24.4.2015 (hyv. tela 12.5.2015).

Kaavamuutos mahdollistaa rantaraitin rakentamisen satama-alueen läpi. Eteläosan rakentamattomat Vesijärveen rajautuvat telakkatoiminnalle varatut tontit on muutettu osin satama-alueeksi ja raitti voidaan johtaa tällöin rannan tuntumassa.

Kaavamuutoksen vaikutukset

- vaikutukset kohdistuvat satamapalveluiden, matkailun, yleisen virkistykseen, kävelyn ja ulkoilun edistämiseen
- sataman kehittyminen vaikuttaa koko Niemen alueen palvelujen kehittämiseen, alueen tunnettavuuteen sekä alueen vetovoimaisuuden kehittämiseen

- kaavan aikana tehtävässä yleissuunnitelman tarkennuksessa käsitellään satamatoimintojen toteuttamisen kustannusarvio, toimintojen tarkemmat sijainnit ja mitoitukset. Yleissuunnitelma on pohjana kunnallistekniselle jatkosuunnittelulle.
- lähiympäristösuunnitelmalla ohjataan kaupunkikuvan ja viihtyvyyden parantamista

2.3 Toteuttaminen

Asemakaavan toteutuksesta yleisten alueiden osalta vastaa Lahden kaupunki, vuokratonttien osalta yksityiset yrittäjät.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Alueella on suurta potentiaalia, joka mahdollistaa satamaympäristön kehittämisen monipuoliseksi ja miljööltään kiinnostavaksi satama-aluekokonaisuudeksi.

Alueella on jo melko hyvä palvelutarjonta. Alueen keskellä sijaitseva Kahvisaaren melontakeskus on maisemallinen kohokohta, jossa on myös viihtyisiä lähimiljöitä.

Ulkoilun ja matkailun rantaraitti jatkuu nyt Jalkarannasta Ruoriniemeen ja sitä kehitetään jatkossa Mukkulan kartanoalueelle ja tapahtumapuistoon asti. Niemen sataman kaavalla luodaan edellytyksiä raitin rakentamiselle.

Ammattikorkea- ja yliopistotasoinen koulutustoiminnan keskittäminen Niemeen sekä rannan teollisuusalueiden muutostarpeet ovat tuoneet Niemen alueelle tarpeen kehittyä monipuolisena elinkeinotoiminnan, asumisen ja virkistyksen alueena.

Niemen satama-aluetta kehitetään ensisijaisesti Lahden kaupungin pääkotisatamana sekä koko kaupunkia palvelevien huoltotoimintojen (huoltokalastus, venehuolto) ja viranomaistoimintojen (järvipelastus, poliisi, yliopisto) satamana. Satamassa turvataan veneilijöiden tarvitsemien satamapalvelujen kehittyminen. Alueen muutoksen myötä myös vapaa-ajan ja virkistyksen tarpeet lisääntyvät.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Niemen satama sijoittuu I Salpausselän pohjoispuolelle Vesijärven laaksoon, Joutjoen suun pohjoispuolelle. Joutjoki laskee Vesijärveen järven itärannalla Ruoriniemen pohjoispuolella. Vesijärven laakson ranta-alueet ovat tyypillisesti savivaltaisia, tasaisia ja alavia. Laakson peltomaisemia reunustavat tyypillisesti selänneet, joilla vuorottelevat sekametsät ja kumpuilevat viljelykset. Joutjoen laakso on entistä alavaa niittyaluetta, jota rajaavat Haapalanmäen ja Niemen kallioiden metsäiset selänneet.

Niemen sataman sijoittuminen Lahden maisemarakenteessa.



Luonnonsuojelu

Alueella ei ole Luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä, eikä metsälain mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

Maaperä

Niemenkadun länsipuoli on ollut teollisuusaluetta 1800-luvun lopulta lähtien. Alue on otettu satamakäyttöön 1960/70-luvulta lähtien, jolloin myös ranta-aluetta on täytetty useassa vaiheessa.

Maaperä on savea, vanhaa Vesijärven lahden pohjaa.



Ote maaperäkartasta (MTT)

Rantavyöhyke on pääosiltaan täyttömaata, johon on vuosien aikana pusikoitunut rantapuustoa.

Alueen keskellä sijaitseva Kahvisaari on länsiosaltaan alkuperäistä ranta-aluetta kalliolineen ja vanhoine puineen.

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

**Vesistöt**

Alue ei ole pohjaveden muodostumisaluetta, eikä pohjavesialuetta.

Vesijärven pinnantaso on korossa +81,4. Vesijärven kesivedenkorkeus (MW) on tasolla +81,71 ja vaihtelu on ollut välillä +81,11 - 82,17 vuosina 1990 - 2015.

Vesijärven veden laatu tyydyttävässä ekologisessa tilassa. Satama-alueella esiintyy kuitenkin levälauttakasvustoja heikomman veden vaihtuvuuden alueilla ja suvantopaikoissa.

Pohjasedimentit

Pohjasedimenttien kerrospaksuus hankealueella (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 selviävät avi:n lupapäätöksestä. 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.

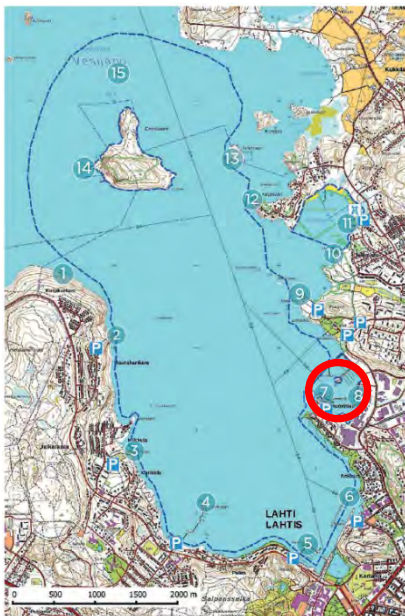
Joutjoki virtaama

Alueen keskelle laskee uomaltaan rakennettu Joutjoki, johon johdetaan joen valuma-alueen hulevedet. Joutjoki on myös Kymijärven voimalaitoksen jäähdytysvesien purkukanava ja joen huoltovastuu on Lahti Energialla. Joen virtausmäärä vaihtelee suuresti talvi- ja kesäkauden välillä n. 0,1-3,6 m³/s. Talvikaudella virtaus on suurin. Kesällä virtaus on lähes nolla.

Lahti Energia on hakenut lupaa 5 m³/s asti. Vesistön (luonnonjoki/noro) mahdolliset muutokset käsittelee aluehallintovirasto. Mahdolliset muutostyöt tulee tehdä kesäaikana, kun virtaus on pienimmillään. Suuri virtaus voi aiheuttaa joen savipenkköjen sortumisen. Virtauksen määrä ja sulan määrä on riippuvainen voimalan Kymijärvi II:n höyryturbiinin prosessin säätelystä. Talvella kylmään aikaan virtaama on yleensä pienimmillään, kovan pakkasjakson aikana alle 0,5 m³/2.

Ekologiset yhteydet, luonnon monimuotoisuus, lintujen talvehtimis- ja levähdyspaikka

Lahden ekologiset verkostot 2019 selvityksessä Joutjoen varsi on osoitettu paikallisena ekologisenä yhteytenä, jota tulisi kehittää.



Joutjokisuus pysyy Kymijärven voimalaitoksen lauhdevesien vuoksi sulana ympäri talven. Kevätmuuttajien houkuttelijana sula on niin tehokas, että se ylittää maakunnallisesti tärkeiden kerääntymäalueiden joukkoon. ns "Polttimon sula" liittyy Enonselän MAALI- eli maakunnalliseen lintualueeseen.

Kohde on myös luonnon monimuotoisuuskohteena Lahden kaupungin arvokkaiden luontokohteiden luettelossa (Joutjoen varsi ja suu, kohde 45075 lintujen talvehtimispaikka).

Kuvassa on Enonselän maakunnallinen linnustoalue, johon ns Polttimon lahti liittyy.

Sulavesialue on viimeisten vuosien aikana ollut säännöllinen talvehtimispaikka pikku-uikuille ja sinisorsille. Lisäksi on tavattu monia harvinaisia talvieväitä kuten liejukana, pikkukajava, kuningaskalastaja, merimetso ja harmaahaikara. Keväällä sulavesialue on tärkeä levähdyspaikka

muuttolinnuille ja kevättalvisin suosittu lintujen tarkkailupaikka. Alueella ei ole havaittu lintudirektiivin liitteen I lajeja pesivänä, mutta valkuposkihanhia oleilee erityisesti Joutjoen suualueella.

Jokisuu pysyy Kymijärven voimalaitoksen lauhdevesien vuoksi sulana. Suunnittelualueella tapahtuvalla toiminnalla ei ole vaikutusta sulan tulevaisuuteen.



Luonnon monimuotoisuuskohde (lumo) on merkitty keltaisella

Saukosta on tehty havaintoja talvisaikaan Polttimon sulan alueella. Lajin elinpiiri on hyvin laaja ja yksilöt kiertävät talvisaikaan laajalti sulapaikkoja etsien. Saukon pesimäympäristöksi tehdasalue on liian rauhaton, eikä alueella ole lajille sopivia pesäpaikkoja.

Joutjokisuulla järven päällä on tehty lepakkohavaintoja. Suunnittelualue Juutjoen suulla on rakentamatonta sorakenttää, eikä siinä ole puustoa.





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

Nykytila

Satamatoiminnot ja palvelut

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

Kotisatamassa on

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

Alueella on jo melko hyvä kotisataman palvelutarjonta. Satama-alueella on

- kaksi vesillelaskuluiskaa
- kaksi veneiden nosto- ja laskupaikkaa autonostureille.
- seka- ja ongelmajätepiste
- juomavesi sekä laiturisähkö
- jäähilekontti sekä kalastajille että huviveneilijöille
- veneiden säilytysaluetta sekä trailerien ja pukkien säilytysaluetta
- pohjoisosassa on koirien uimaranta
- eteläosassa virkavenelaiturit järvipelastukselle, poliisille, palokunnalle sekä yliopistolle ja hoitokalastukselle. Virka- ja pelastusveneiden toiminta edellyttää vapaata ja nopeaa kulkureittiä järvelle.
- myös yksityisille venehuolto- ja ruoppauspalvelukalustoille on rannassa osoitettu tilaa

Venekenttäalueella on yhteensä 700 kem² käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Konepisteen, (ent Lahti Marin) Ranch Clubin, rantalaiturilla on

- polttoaineen jakelupiste sekä pilssivesien ja septitankin imutyhjennys
- liiketontilla on myös veneiden huoltotoimintaa
- osa korttelista on rakentamatta

Venesäilytyskenttä

- venesäilytyspaikat ovat olleet tähän asti vuokrattavissa sekä talvi- että kesäkaudeksi. Tällöin kaavan edellyttämät venesataman autopaikat ovat jääneet puutteellisiksi.
- kaavan mukainen autopaikkavaade on 2ap/3vp (= 0,7ap/1vp) (n. 450 ap)

Sataman kehittämistarpeita

Rantaraitti

- Yhtenäisen rantaraitin rakentaminen Jalkarannasta Mukkulan kartanoalueelle on kaupungin tavoitteissa ulkoilu- ja ns matkailun reittinä
- reitti katkeaa nyt Niemen kohdalla
- rantaraitin rakentaminen poistaa vetotelakan mahdollisuuden Niemestä tulevaisuudessa
- alueen jäsentäminen, viihtyisyys, valaistus, kunnallistekniset verkostot kaipaavat kehittämistä

Isojen veneiden nostot ja laskut

- Satamatoimen tavoitteena on siirtää tulevaisuudessa kaikki isojen veneiden nostot ja laskut Teivaasta Niemen satamaan lukuun ottamatta veneluiskalta trailerilla laskettavia
- tällöin nostopaikan kantavuustavoite on vähintään 80 tn (Teivaassa on 80 tn)
- Vesijärvellä liikkuvien veneiden ja alusten painot vaihtelevat muutamasta sadasta kilosta 220 tonniin

- isojen veneiden nosto- ja laskutoiminta aiheuttaa vaatimuksia myös katuverkolle ja sataman ajojohdeille, jonka tulee täyttää erikoiskuljetusreitinvatimukset

Satamapalvelut

- Satamasta puuttuu purjeveneiden mastonosturi. ja veneiden pohjapesupaikka
- veneiden pohjan pesulle on tarkoitus rakentaa pesupaikat saostuskaivoineen, mistä vedet johdetaan puhdistusjärjestelmään, jolloin vähennetään likaisten vesien hallitsematonta kulkua maastoon ja vesistöön
- Satama-alueen vesi- viemäriverkostoa on tarpeen kehittää myös uutta kalankäsittelykonttia/-rakennusta (n. 5mx10m) sekä yleistä wc:tä varten
- satamassa on tarpeen varautua virkaveneiden tms. pieniä varastokontteja-/tai rakennuksia varten, joiden yhtenäinen rakentamistapa tulee suunnitella
- Niemen alueella tapahtunut muutos kampus- ja yritystoimintojen alueeksi asettaa rannalle kehittämistarpeita ulkoilun ja vapaa-ajan virkistymisalueena palveluineen

Veneitä nostetaan ja lasketaan sataman pohjoisosasta venekentän läheisyydessä sekä Konepisteen nurkalla polttoainejakelupisteen läheisyydessä veneluiskan vieressä.

Nostojen vuosittaiset määrät

- Osa aluksista on nostettu Teivaan satamassa (max 80 tn), nostot siirtyvät Niemeen.
- Niemessä veneiden nostojen ja laskujen määrä tankkauspuisteen vieressä on ollut noin 250 kpl/kausi + huoltotoimenpiteitä varten kesäkauden aikana
- Niemen sataman pohjoisosassa on myös nostettu ja laskettu veneitä kausittain
- Veneiden nostojen ja laskujen määrän kasvu on arviolta 150-200 kpl.

Huoltotoiminnot

- Sataman eteläosassa nykyisen Telakkakadun varrella on muutamia pieniä veneilyä palvelevia ym yrityksiä parakkimaisissa rakennuksissa.

Melontakeskus ja melontamuseo

Alueen keskellä sijaitseva Kahvisaaren melontakeskus on maisemallinen kohokohta, jossa on myös viihtyisiä lähimiljöjä.

Kahvisaarella on toiminut pitkään Lahden Vesisamoilijoiden ylläpitämä melontakeskus laitureineen ja huoltorakennuksineen sekä tilauskäyttöön vuokrattu 1800-luvun lopussa rakennettu huvilarakennus ja rantasauna. Saarella on myös seuran perustama ja ylläpitämä melontamuseo ja pieni kesäkahvio.

Tonttien kehittämistarpeita

Ns. Marinin tontin tausta-alue on rakentamatonta.

Rannassa on vanhempia huoltohalleja, joissa toimii venehuoltopalveluja ja ravintola sekä muutamia pienyrityksiä.

Eteläosan sorakentän alueella on kaksi toteutumaton teollisuus- ja varastotoimintojen tonttia, jotka on kaavoitettu telakkatoiminnalle.

Kulttuuritoiminnot ja tapahtumat

Merkittävä toimija alueella on moottoripyörämuseo, joka kerää kesäisin runsaasti kävijöitä erilaisiin tapahtumiin. Museo tarjoaa museopalvelujen lisäksi myös kahvila-/ruokapalveluja sekä kahvilatila on varattavissa erilaisiin seminaareihin ja kokouksiin.

Vanhaa tiilistä työ- ja myymälärakennusta on saneerattu ja laajennettu.

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

Alueella ei ole asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Alue on joukkoliikennevyöhykettä keskustan reuna-alueella.
Alue on satamatoimintojen sekä palvelujen aluetta.

Kaupunki- /taajamakuva

Nykytilannetta vaivaa alueen osittainen jäsentymättömyys ja rantavyöhykkeiden keskeneräisyys, pusikoituminen ja sen myötä roskaantuminen. Myös veneiden säilytysalueiden kesäinen yleisilme kaipaa parantamista.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen työpaikat koostuvat pääasiassa veneiden huoltotoiminnasta, kahvila-, ravintola- ja museotoiminnasta.



Rantareitti ja virkistys

Ruoriniemen rantareitit ovat kaupungin asukkaiden sekä alueen päiväkodin ahkerassa käytössä. Rantareitti katkeaa tällä hetkellä teollisuustonttien kohdalla.

Tavoite on jatkaa reittiä tulevaisuudessa yhtenäisesti etelään kohti Ankkurin rantapuistoa ja edelleen Jalkarantaan asti olemassa olevaa reittiä pitkin.

Liikenne

Liikennettä on selvitetty tarkemmin Niemen alueen liikenneselvityksessä 13.8.2021, kaupunkiympäristö, kunnallistekniikka.

Erikoiskuljetusreitti satamaan kulkee reittiä Mikkulankatu-Haapalankatu-Niemenkatu-Telakkakatu-Veistämönkatu.

Joukkoliikenne

Niemenkatua kulkevat linjat 13 ja 22 sataman ohi.





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

Pyöräilyn aluereitti (sininen) kulkee reittiä Niemenkatu-Ritaniemenkatu.

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



Tieliikenneonnettomuudet 2010-2015, lähde Liikenneviraston avoin data.

vihreä, ei henkilövahinkoja
sininen, loukkaantumiseen johtanut
punainen, kuolemaan johtanut

Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY, MARY, LaRY)



Kahvisaari rakennuksineen on luokiteltu kulttuuri- ja teollisuushistoriallisesti paikallisesti (LaRy) arvokkaaksi. Päärakennus ja sauna on rakennettu ennen vuotta 1946.

Paikallisesti (LaRy) arvokkaaksi luokiteltu kohde.

Kahvisaarella on pitkä historia yksityisessä ja julkisessa virkistyskäytössä. Saari tuli vuonna 1897 tehtailija Ferinand Frigrenin omistukseen ja hän lienee rakennuttanut saaren huvilan pian kaupanteon jälkeen. Huvila oli Frigrenin ja hänen perheensä kesäkäytössä parikymmentä vuotta. Frigren myi omistamansa Niemen Saha-Osakeyhtiön ja viereisen huvilan vuonna 1920, jolloin Lahden kaupunki osti saaren rakennuksineen. Saareissa asui sen jälkeen muun muassa läheisen teollisuuslaitoksen työntekijöitä. Lahden Vesisamoilijat saivat saaren käyttöönsä vuonna 1964.

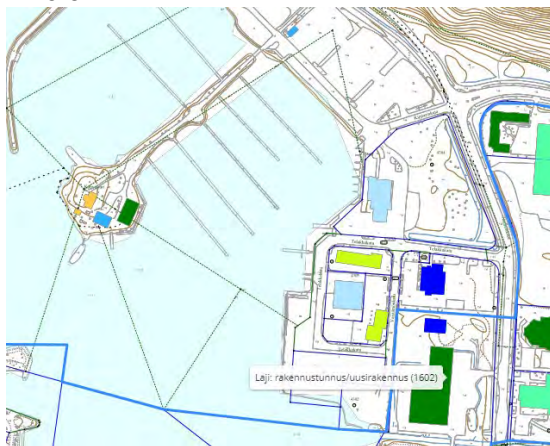
Yhdistys on rakennuttanut saareen muun muassa vajoja ja saunan. Huvilan pihapiirissä on edelleen vanhaa kasvillisuutta.

Huvilaa on muutettu joiltakin osin vuosien saatossa, mutta rakennus ja ympäristö ovat säilyneet ominaispiirteiltään suhteellisen hyvin.

Huvila ja sen ympäristö ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja niillä on erityinen teollisuushistoriallinen arvo. Kahvisaaren huvila edustaa Lahden vanhinta huvilakerrostumaa. Kahvisaaren huvilaympäristö sisältyy Selvitykseen Lahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, joka puolestaan muodostaa Lahden läntisten osien osayleiskaavan arvokohdeluettelon.

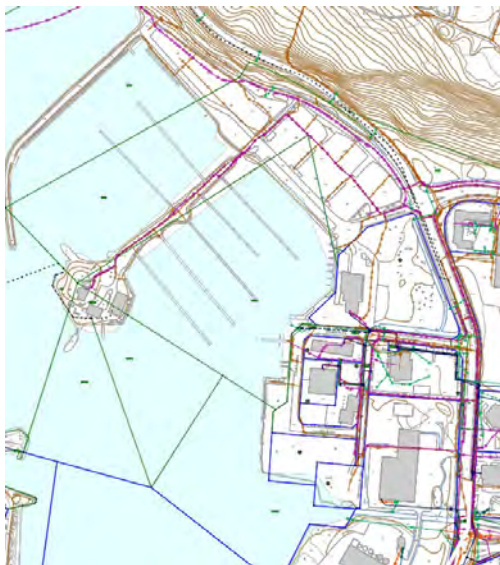
Muinaismuistot

Ei ole.



Rakennusajankohtia

	Rakennusten valmistumisvuosikymmen
■	2020-luku
■	2010-luku
■	2000-luku
■	1990-luku
■	1980-luku
■	1960- ja 1970-luku
■	1940- ja 1950-luku
■	1920- ja 1930-luku
■	1900- ja 1910-luku
■	<1900 luku



Tekninen huolto

Sataman pohjoisosassa ei ole vesi- ja viemäriverkostoa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Vesialueella on tukkien uittoa ja säilytystä sahatoiminnan aikana. Pohjassa sedimenttikerroksia. Alueella on havaittu paikoitellen pilaantunutta maaperää.



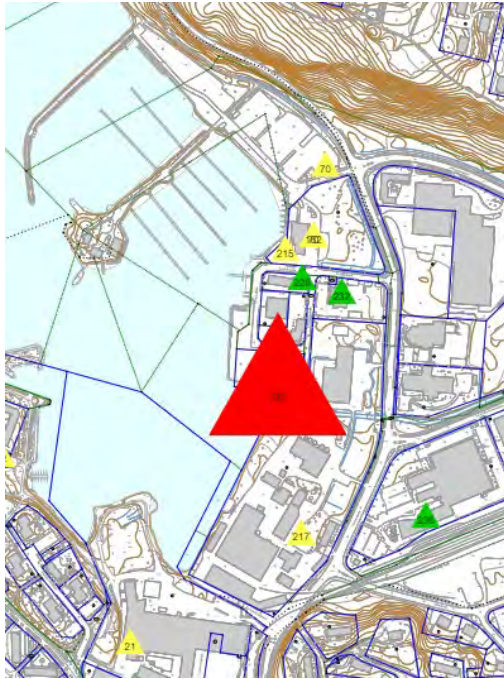
Moottoripyörämuseon alueella on energiakaivoja.



Alueen eteläosaan ulottuu maalämpörajoitus (UPM:n alueen pohjavesikaivo).

Ympäristöriskikohteet

Satamatoimintojen alueella on useampia ympäristöriskikohteeksi merkittyjä toimintoja:



(237) Joutjoen suulla on öljynerotusallas, joka on joen nykyiseen virtaamaan nähden liian pieni toimiakseen tehokkaasti.

(215) (70) 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.

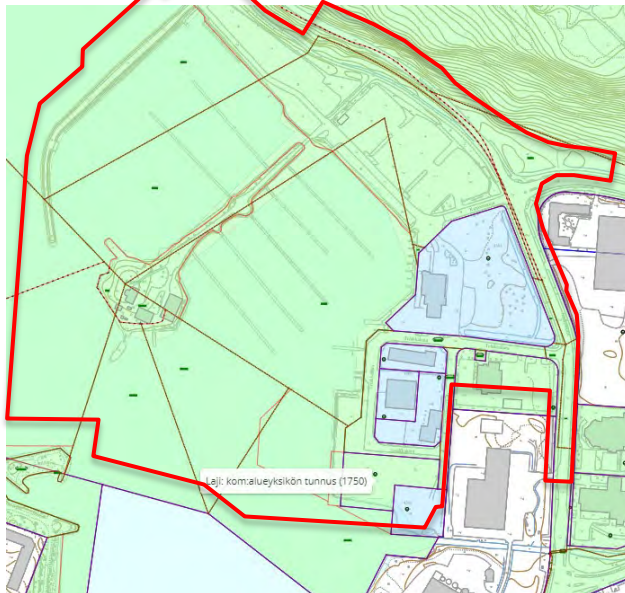
(21) UPM:n alue. Saastuneisuutta ei ole todettu, mahdollinen riskikohde.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen pääkäyttäjiä ovat veneilijät ja venepalveluiden käyttäjät sekä huolto- ja viranomaistoimintaa harjoittavat tahot.

Tapahtumatoiminta ja moottoripyörämuseo kerää kesäisin alueelle ihmisiä.

3.1.4 Maanomistus



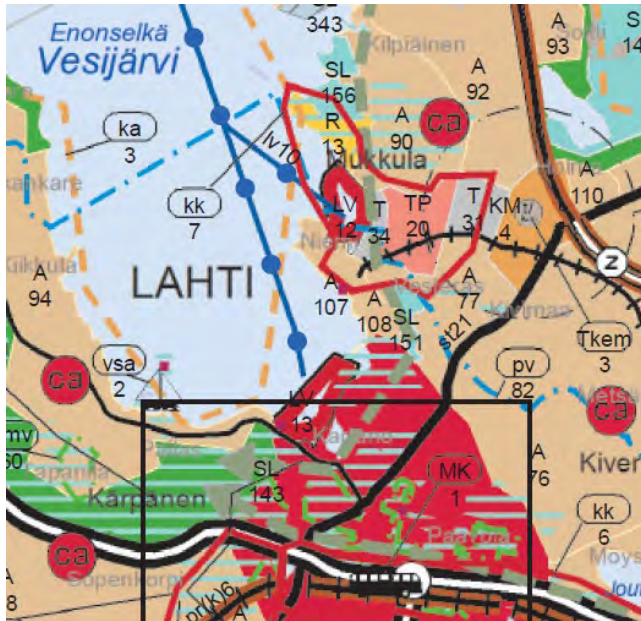
Suunnittelualan vesi- ja maa-alueet omistaa Lahden kaupunki (vihreä, sininen vuokrattu). Eteläinen vesialue kuuluu UPM Oy:lle. Valkoiset maa-alueet ovat yksityisiä (valkoinen yksityinen).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan maankäyttö ja rakennusasetuksen 93 § mukaisten kuulutusten myötä 14.5.2019.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

Maakuntakaavassa alue on satama-alue (LV).

Niemen satamaan tulee laivaväylä.

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

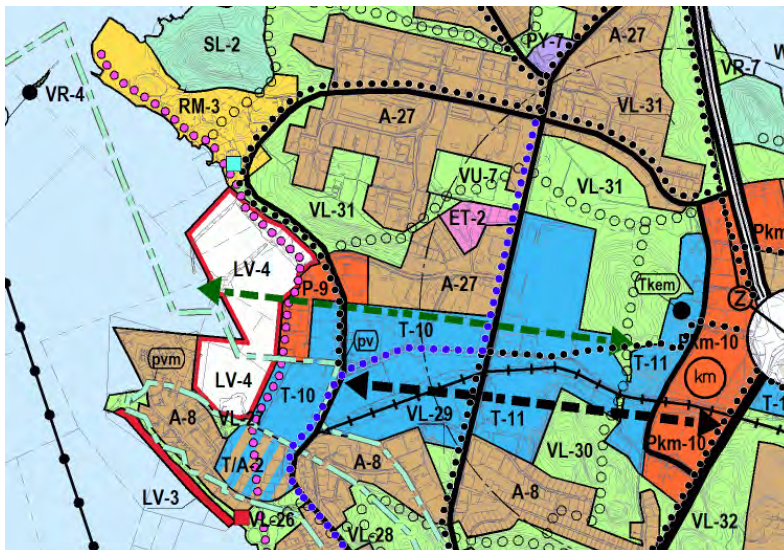
Niemen alue on osoitettu sataman lisäksi teollisuus- ja monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (T ja TP), jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

Punainen raja on kehittämisen kohdealuemerkintä. Merkinnällä osoitetaan kaupunki- ja kuntavyöhykkeitä, joihin kohdistuu maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.

Niemi-Mukkula alueella tällä tarkoitetaan alueen kehittämistä valtakunnantason osaamiskeskittymäksi ja kampusalueeksi työpaikka- ja asuinalueineen

Osayleiskaava

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



Alue on vesiliikenteen aluetta (LV-4) ja kaupallisten palvelujen (P-3) aluetta.

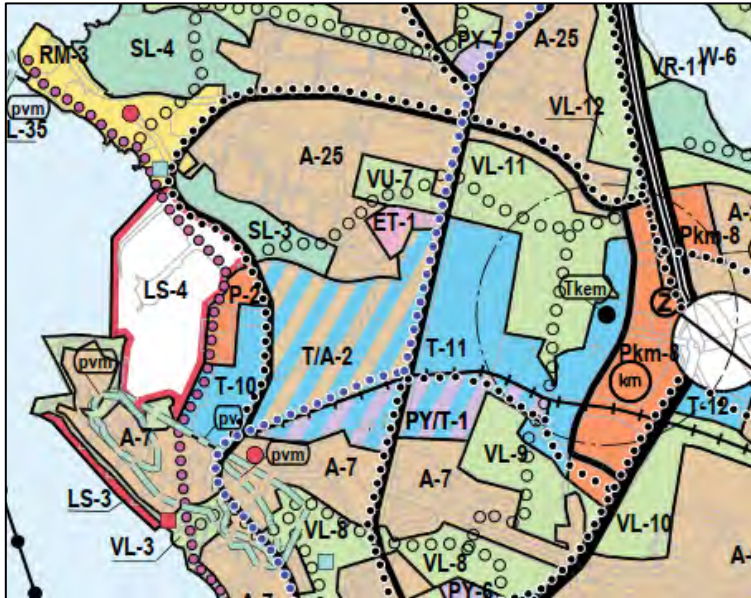
Pyöräilyn alureitti on merkitty reitille Niemenkadun varteen. Rantaviivaa pitkin on merkitty matkailun kävelyreitti.

Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202.

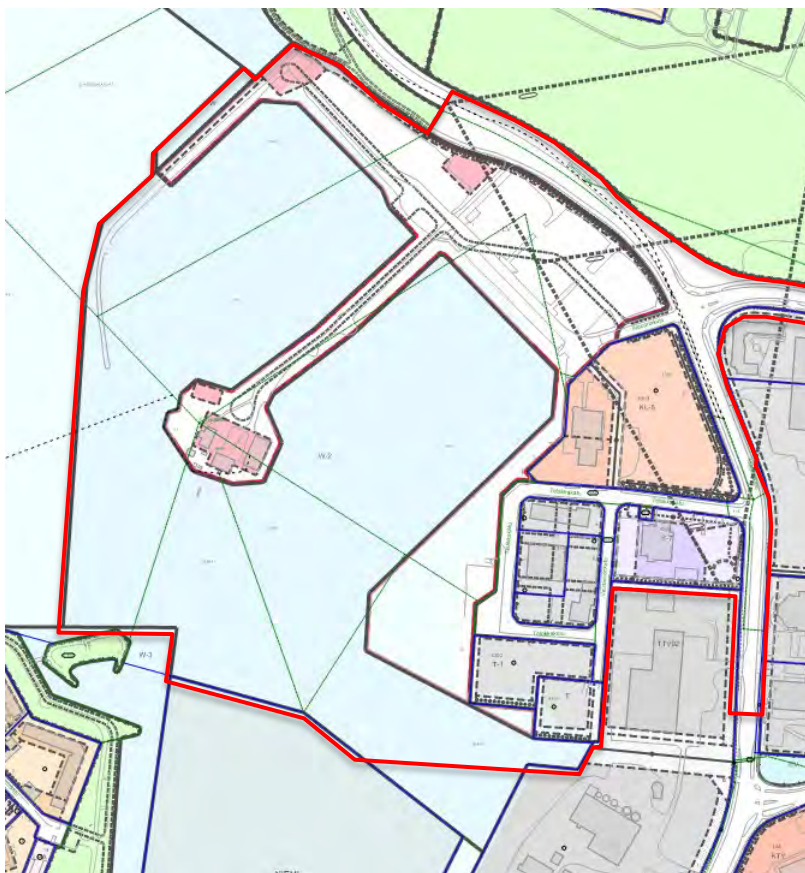
Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021 uuden oikeusvaikutteisen Lahden yleiskaavaehdotuksen

(Y-203), joka on alla. Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen on jätetty kaksi valitusta ehdotuksesta.

Pohjavesialuerajaukset ovat muuttuneet.



Asemakaava



Alueella on voimassa
27.4.1962 hyväksytty asemakaava
20644/A
17.11.1965 hyväksytty
asemakaava 27072/A
13.7.1971 hyväksytty asemakaava
36986/A
20.6.1985 hyväksytty asemakaava
A-213,
21.9.1988 hyväksytty asemakaava
A-814,
20.5.2002 hyväksytty asemakaava
A-2060,
12.1.2009 hyväksytty asemakaava
A-2454,

Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Voimassa olevassa asemakaavassa on:

- venesatamaa (LV)
- vesialuetta, jonne saadaan rakentaa kiinteitä tai kelluvia aallonmurtajia, laitureita ja tukinuiton tarvitsemia rakennelmia (W-2)
- Teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta (T)
- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa laivatelakan (T-1)
- Yleisten rakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa paloasema. Asuinhuoneistoja sallitaan vain kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten (Y-7).
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Pelastuslaitoksen tontilla (Y-7) sekä sen pohjoispuolella korkeaa rakentamista rajoittaa osittain helikopterikenttä. Helikopterikentän laskeutumissektorin suojavyöhyke ulottuu 600 m päähän laskeutumisalueesta nousemisen kaltevuudelle 1:8.

Liiketontille (KL-8) on sallittua sijoittaa pohjavesiä vaarantamattomia maanalaisia polttonestesäiliöitä (map) sekä huoltoasema (lh). Tontilla tulee estää poltto-, pesu-, tms aineiden pääsy pohjaveteen päällystämällä ja viemärimällä.

Venesataman kaavallinen autopaikkatarve:

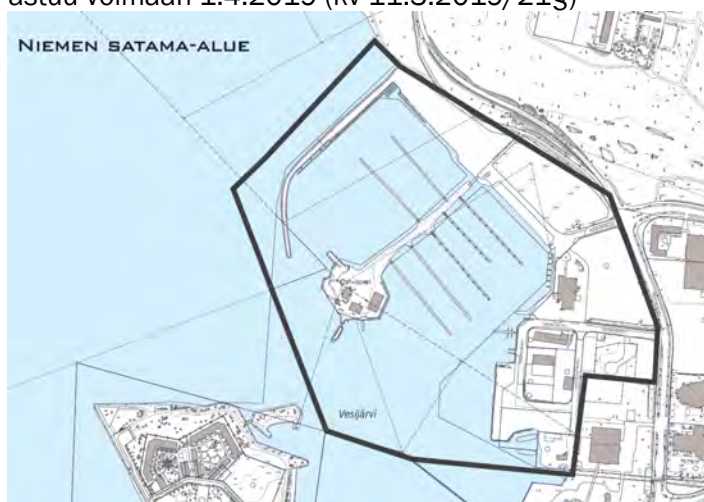
Venesatama-alueella (LV) on rakennettava 2 ap/ 3 venepaikkaa kohti (0,66 ap/1vp tai 1ap/1,5vp) Niemen satamassa on nyt 540 paikkaa moottori- ja purjeverneille, tarkoittaa 360 ap tarvetta 131 paikkaa soutuveneille, tarkoittaa 87 ap tarvetta yhteensä n 450 ap tarvetta Alueelle ei ole tällä hetkellä järjestetty kaavan edellyttämää autopaikoitusta.

Rakennusjärjestys

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

Satamajärjestys

Lahden kaupungin satamajärjestys, jolla kumotaan 1.6.2009 vahvistettu kaupungin satamajärjestys, astuu voimaan 1.4.2019 (kv 11.3.2019/21§)



Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu.

Rakennuskiellot (tarvittaessa)

Ei ole

Suojelupäätökset (tarvittaessa)

Ei ole

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, *Niemen sataman laajentaminen Vesijärvellä ja valmistelulupa, Lahti*
Lupa koskee sataman eteläosan laajentamista täyttöillä 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.
- Niemen alueelle laaditaan kaavarunkotasoinen suunnitelma, Niemen kehityskuva, 2020

Laaditut selvitykset

Kaavatyön aikana laaditut selvitykset:

- Liikenneselvitys: Niemen alueen liikenneselvitys, Kaupunkiympäristö/kunnallistekniikka/JP&TTV 13.8.2021
- Leveän kuljetuksen tilavaraukset (erikoiskuljetusreitit) Niemen satamassa ja katuverkossa, liikenneselvitys, Lahti, A-Insinöörit Oy, 19.12.2019
- Maisematarkastelu, kaupunkiympäristö/maankäyttö ja aluehankkeet/ MSi 25.8.2021
- Niemen ranta-alueen kilpailun luontoarvojen perusselvitys, Suomen luontotieto oy, 2021
- Sataman yleissuunnitelma, Ramboll, luonnos 2021
- Sataman lähiympäristösuunnitelma, Ramboll, luonnos 2021
- Isojen laivojen (80 tn) nostopaikkaselvitys, Kaupunkiympäristö/satamatoimi/Päivi Hämäläinen, luonnos 8.5.2019

Aiemmin laaditut selvitykset:

- Pohjasedimenttiselvitys, 2019
- Niemen sataman yleissuunnitelman täydentäminen, Suunnittelukide Oy, 2018
Aluehallintoviraston sataman täyttölupahakemus ja siihen liittyvät selvitykset
- Niemen sataman yleissuunnitelma, Arkkitehtityö Oy, Juhani Boman 24.4.2015 (tela 12.5.2015)
- Joutjoen öljynerotusallas, esisuunnitelma, Ramboll, 21.5.2013
- Lahden läntisten osien osayleiskaava Y-202 yhteydessä tehdyt perusselvitykset
- Lahden yleiskaavan Y-203 (ehdotusvaiheessa kevät/2020) yhteydessä tehdyt perusselvitykset

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoite on Niemen sataman liike- ja teollisuustonttien asemakaavan tarkistaminen satamatoimintojen kehittämiseksi sekä Vesijärven rantaraitin toteutusedellytysten luomiseksi satama-alueen läpi.

Asemakaavamuutos laaditaan koko Niemen alueen pitkän aikavälin kehityskuvan perusteella, joka on tehty saman aikaisesti vuonna 2020 - 2021.

Asemakaavalla edistetään Niemen sataman yleissuunnitelman toteuttamista 24.4.2015 (hyv. tela 12.5.2015)

4.1.1 Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta 7.3.2019.

4.1.2 Sopimukset

Asemakaavatyön yhteydessä tarkistetaan tarpeen mukaan olemassa olevien tonttien vuokrasopimuksen asemakaavan mukaisiksi.

4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen

Alueen pohjakartta on tarkistettu ennen kaavaehdotuksen laatimista. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä (jatkossa lakiin viitataan lyhenteellä MRL) annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan 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 maanomistaja (kaupunki), tonttien vuokralaiset ja haltijat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaupungin hallintokunnat
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus / ympäristö
- Uudenmaan ELY-keskus / liikenne
- Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Erytistehtäviä hoitavat yhteisöt (LahtiEnergia, LahtiAqua, Pelastuslaitos, Järvipelastus, Poliisi, Helsingin yliopisto)
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (Salpausselän luonnonystävät ry, Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys)
- Alueella toimivat tai toimintaan liittyvät seurat ja yhdistykset (Lahden venekerho, Lahden purjehdusseura, Vesisamoilijat ry,
- Vesijärvisäätiö

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu MRL 63 §, 3 mom. mukaisesti 7.3.2019 julkaistussa Lahden kaupungin vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen naapurikiinteistöille ja maanomistajille on toimitettu postitse kaavaluonnos ja OAS, Kaavatyöhön liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavahankkeen verkkosivulla.

Ammattikorkea palvelumuotoilun kurssin opiskelijat ovat tehneet Niemen alueelle harjoitustöitä ja ideoineet alueen kehittämistä.

- asemakaavamuutos on laadittu kaupungin aloitteesta.
- 7.3.2019 tullut vireille
- 9.3.2020 laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- 13.3.2020 OAS asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivulle
- 26.3.-23.4.2020 luonnosvaiheen kuuleminen, viranomaislausunnot

Mielipiteet

Mielipiteitä saatiin 1 kpl sekä 3 kommentointia julkisen maapionnaire karttakyselyn kautta. Mielipiteissä kulkuyhteyttä rannan puolella pidettiin hyvänä ideana, ehdotettiin laituri-alueen leventämistä Marinin kohdalla sekä kannatettiin kaikkia toimenpiteitä, joilla Niemen sataman saavutettavuutta lisätään ja kehitetään.

Lausunnot

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 13 kpl lausuntoja, joista Väylävirastolla, Lahti Energia Oy/lämpöliiketoiminnalla, Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ja Deski/Telia Finland Oyj:llä ei ollut huomautettavaa. Lausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan päätösehdotuksen liitteenä.

1. Hämeen Ely-keskus

Lausunnossa on otettu kantaa maaperän tilaan, luontoarvoihin, Kahvisaaren kulttuuriympäristöön ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumiseen.

- Lausunnon perusteella selostuksen lähtötietoja on täydennetty luonnonympäristön osalta. Niemenkadun varteen on varattu viheraluetta (Kipparinpiennar) sekä Kipparinkujan katualueelle aluetta hulevesien johtamiseen. Asemakaavassa on tilavaraus veneiden pesupaikan järjestämiseksi öljynerotuskaivoineen.
- Lausunnon mukaan kaava vastaa hyvin valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta yhdyskunnan toimivuudesta ja kestävästä liikkumisesta. Rantareitin jatkumisen mahdollistaminen Ankkurista Mukkulaan parantaa virkistyksen, pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.
- Terveellisen ja turvallisen elinympäristötavoitteen toteutumiseksi on lisätty määräys mahdollisesta maaperän pilaantumisen selvittämisestä ja puhdistamisesta.
- Luonto- ja kulttuuriympäristön sekä luonnonvarojen elinvoimaisuuden edistämiseksi Joutjoen pohjoisrannalle on jätetty vapaata tilaa poistetulle telakkatoiminnalle varatun tontin paikalle, mikä mahdollistaa toteutuksessa tutkittavaksi keinoja ekologisen yhteyden jatkumiseksi jokivarressa itään. Joutjokivarren ekologisen yhteyden tukeminen on otettu huomioon Niemen kehityskuvassa ja on ohjeena, kun viereisen teollisuustontin asemakaavamuutos etenee. Joutjoen suun vesialue on merkitty kaavaan monimuotoisena luontokohteena (luo), lintujen talvehtimis- ja levähdyspaikkana.

2. Lahden ympäristöpalvelut

Lausunnossa otetaan kantaa rantaraitin siirtämiseen kulkemaan Veistämönkadun kautta, moottorikelkka-/mönkijäuran merkitsemiseen kaavaan, ajorasitteen merkitsemiseen korttelin 4305 tontille 11, moottoripyörämuseo.

- Yleiselle jalankululle varattu yhteys satama-alueella toteuttaa yleiskaavan mukaista kevyen liikenteen yhteyttä ja on tärkeä virkistysreitti kaupunkilaisten kannalta. Rantaraitti noudattaa myös lautakunnan hyväksymän Niemen sataman yleissuunnitelman periaatteita. Veistämönkadun kapeaa katutilaa ei ole mahdollista leventää, eikä järjestää erillistä jalankulun ja pyöräilyn väylää. Veistämönkatu on erikoiskuljetusreitti, jonka kautta isojen alusten venekuljetukset kulkevat rantaan. Rannassa raitin yli voidaan osoittaa yksi risteävä ajoliikenteen ylityskohta, jolloin eri liikennemuotojen yhteensovittaminen saadaan järjestettyä turvallisemmin.

- Moottorikelkkaura ei ole asemakaavassa määriteltävä asia, eikä sitä ole merkitty kaavaan.
- Lausunnon perusteella on lisätty ajorasite moottoripyörämuseon tontille 11 korttelissa 4305.

3. Lahden ympäristöterveys

Lausunnossa otetaan kantaa satama-alueen vesi- ja viemäriverkoston kehittämistarpeeseen mm yleisten käymälöiden ja veneiden pohjapesupaikkojen (öljynerotuskaivoilla) järjestämistä varten.

- Kaava mahdollistaa vesi- ja viemäriverkon kehittämisen sekä yleisen käymälän sijoittamisen alueelle. Kaavassa on tilavaraus/tilavaraukset veneiden pohjapesupaikalle.

4. LE-Sähköverkko

- Lausunnon perusteella kortteleiden 4304 ja 4305 alueille on lisätty johtoaluevaraukset. Kaapeleiden kohdalle ei saa rakentaa tai tarvittaessa toteuttajan pitää siirtää ne.

5. Päijät-Hämeen Yrittäjät, Lahden yrittäjät

Ei huomautettavaa. Suunnitelmaa on kuitenkin suotavaa tarkentaa yrittäjäkenttää osallistaen jatkossa.

- Ehdotusvaiheessa kuullaan rannan toimijoita kaavaehdotuksen osalta.

6. Kunnallistekniikka/vihertoimi

- Lausunnon perusteella Niemenkadun varren viheraluetta (Kipparinpiennar) sekä Kipparinkujan katualuetta on levennetty ylläpidon ja hoidon tarpeesta. Kipparinpiennar on merkitty puistoksi (VP), hulevesien kannalta tärkeä alue, jatkuvan ylläpidon turvaamiseksi.

7. Kunnallistekniikka/liikennesuunnitteluyksikkö

- Lausunnon perusteella rantaraitille on merkitty pyöräilymahdollisuus. Ns Marinin kohdalla talvikunnossapito ei ole mahdollinen, ellei nykyistä kapeaa laituri-aluetta levennetä.

8. Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry

Yhdistys ottaa kantaa kaavan lähtötietojen ja tavoitteiden tarkentamiseen linnuston osalta, asemakaavatasoisen luontoselvityksen laatimiseen, luontovaikutusten arviointiin, vesiliikenteen rajoittamiseen ja saaren rakentamatta jättämiseen vesialueelle.

- Lausunnon perusteella OAS:n ja selostuksen lähtötietoja on tarkennettu linnustoalueen osalta.
- Niemen kilpailualueen osalta on tehty luontoselvitys 2021, joka kattaa myös Joutjokisuun.
- Selostukseen on tarkennettu linnustotietoja sekä linnustovaikutusten arviointia, vrt listatekstin kohta asemakaavan vaikutusten arviointi.
- Vesialueen veneilyliikenteen tai melomisen rajoittaminen ei ole kaavallinen asia, vaan sitä säädellään vesialuetta koskevissa säännöksissä. Niemen satama-alueella on viranomaistoimintojen kuten järvipelastuksen ja poliisin aluksia, joiden liikennöintiä vesi- ja satama-alueella ei voida rajoittaa. Lisäksi satamassa toimii Vesijärven hoitokalastus ja mm. vesialueen jäte- ym. huoltoa hoitavia yritystoimintoja.
- Vesialueella rakentamistoimenpiteiden lupakäsittely ja toimenpiteiden vaikutukset käsitellään aluehallintovirastossa (AVI) vesilain mukaisessa lupakäsittelyssä. AVI:n lupapäätöksen mukaan sataman kehittämisellä ei ole merkitystä pesimälinnustoon, eikä uhanalaisille tai EU:n lintudirektiivin I-liitteen lajeille. Voimassa oleva AVI:n lupa mahdollistaa vesialueelle kohdistuvat täytöt kaavan havainne-aineistossa esiteyllä laajuudella ja kevyen sillan rakentamisen Joutjoen ylitse jo nykyisin. Saari, ns piknik-luoto ei kuulu kaava-alueen rajaukseen, mutta sen rakentamisesta on tämän hetken toteutussuunnitelmissa luovuttu. Tästä syystä kevyen liikenteen sillan paikka on siirtynyt lähemmäksi jokisuuta.
- Rantaraitin aitaaminen tai siirtäminen kaava-alueen ulkopuolelle ei ole kaupungin tavoitteiden mukaista. Yleiselle jalankululle varattu yhteys satama-alueella toteuttaa yleiskaavan mukaista kevyen liikenteen yhteyttä ja on tärkeä virkistysreitti kaupunkilaisten kannalta. Rantaraitti noudattaa myös lautakunnan hyväksymän Niemen sataman yleissuunnitelman periaatteita.
- Kaava vastaa hyvin valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta yhdiskunnan toimivuudesta ja kestävästä liikkumisesta. Rantaraitin jatkumisen mahdollistaminen Ankkurista Mukkulaan parantaa virkistyksen, pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.

- Raittia ei ole mahdollista aidata satama-alueella. Aitaaminen estää satamatoimintojen järjestämisen ja niille pääsyn.

9. Lahden kaupungin museo/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

- Lausunnon perusteella Kahvisaaren huvila on varustettu suojelumerkinnällä (sr) ja pihapiiri merkinnällä, alue, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu (sp).

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 26.3.-23.4.2020

Sen yhteydessä viranomaisille toimitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnosvaihtoehdot ja pyydettiin niistä viranomaislausunnot.

Esittely ELY-kaavaneuvottelussa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet:

- Niemen satama-aluetta kehitetään ensisijaisesti Lahden kaupungin pääkotisatamana, jossa turvataan veneilijöiden tarvitsemien satamapalvelujen kehittyminen.
- yhtenäisen rantaraitin kehittäminen

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet (Asemakaavan suhde ohjaaviin kaavoihin ja VAT:iin,

- Kulttuuriympäristö suojelu (Kahvisaari)
- Rantareitin jatkumisen mahdollistaminen Ankkurista Mukkulaan parantaa virkistyksen, pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä ja vastaa valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta yhdyskunnan toimivuudesta ja kestävästä liikkumisesta sekä yleiskaavan mukaista matkailun kävelyreittiä.
- Luonto- ja kulttuuriympäristön sekä luonnonvarojen elinvoimaisuuden edistämiseksi tutkitaan mahdollisuuksia ekologisen yhteyden jatkamiseksi jokivarressa itään sekä Joutjoen suun
- lintujen talvehtimis- ja levähdyspaikan ottamiseksi huomioon

Voimassa olevasta asemakaavasta johdetut tavoitteet

- koti- ja huoltosataman kehittämistavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet (esim. ympäristönsuojelutavoitteet)

- vesiensuojelun tavoitteet
- mahdollisen pilaantuneen maaperän huomioiminen

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

- Opiskelijat esittivät Niemen kehitysvisionissa rantaan puisto-oleskelu- ja muita vapaa-ajan toimintoja sataman yhteyteen.

Alueen toimijat

- moottoripyörämuseo- ja tapahtumatoiminnan kehittämismahdollisuudet

Muut tavoitteet

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kaavamuutosalueelle ei tehty vaihtoehtoisia kaavallisia luonnoksia. Vaihtoehtojen selvittäminen liittyy satama- ja laiturirakenteiden toteutussuunnitteluun ja rakenteiden kustannusvertailuun.

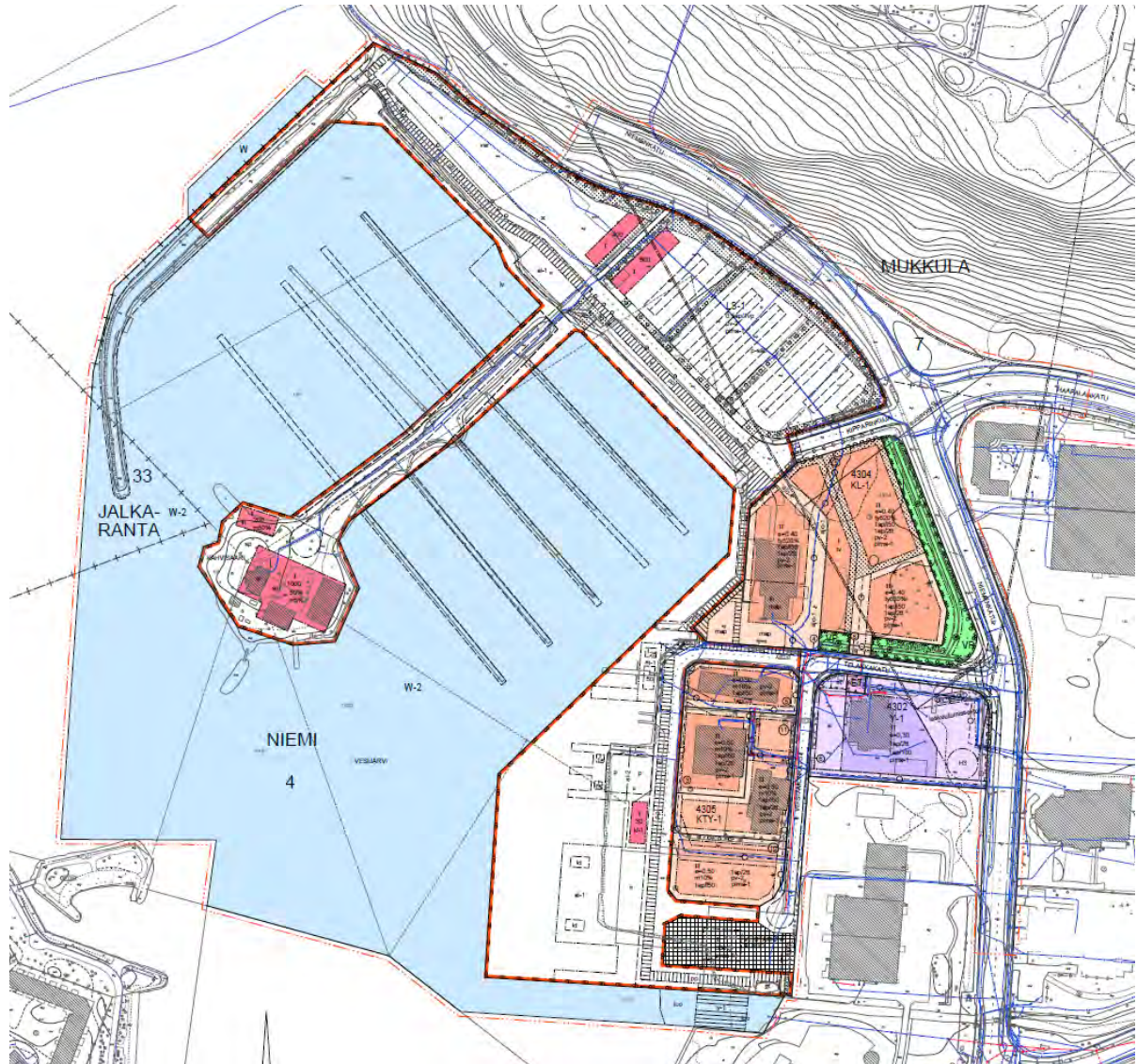
4.4.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- kyla 27.1.2020

5 KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

5.1.1 Kokonaisrakenne



Kaavamuutos mahdollistaa rantaraitin rakentamisen satama-alueen läpi. Eteläosan rakentamattomat Vesijärveen rajautuvat telakkatoiminnalle varatut tontit on muutettu osin satama-alueeksi ja raitti voidaan johtaa tällöin rannan tuntumassa.

Koko kaava-alueen rakennusoikeus on, käsittäen satama-alueen ja tontit, 15 816 km² ja vastaava tehokkuusluku on $e = 0,05$. Rakennusoikeuden määrän väheneminen johtuu rannan venehuoltoyritysten ja moottoripyörämuseon teollisuustonttien muuttamisesta toimitilarakennusten korttelialueeksi. Samalla tontitehokkuus on tarkistettu sen suuruiseksi, mitä alueelle on mahdollista toteuttaa.

Ns. Marinin tontti Kipparinkujan ja Telakkakadun välissä on jaettu kolmeksi tontiksi, mikä mahdollistaa uuden yritystoiminnan sijoittumisen alueelle. Moottoripyörämuseon eteläpuolelle on

myös osoitettu yksi uusi yritystontti. Alueen eteläosaan Joutjoen varteen on jätetty vapaata satama- ja aukioaluetta, joka mahdollistaa alueen toiminnan ja luonteen kehittämisen viereisten teollisuusalueiden kaavamuutosten yhteydessä. Tämän alueen ideointi on osana nyt käynnissä olevaa Niemen ideakilpailua (www.Lahti.fi/Niemenkilpailu).

Satama-alue (LS-1)

- pohjoisosan kotisatama-alueen veneiden talvisäilytys on rajattu kaavamerkinnällä vain talvikauteen. Kesäisin alue on veneilijöiden ja sataman paikoitusalueena. Kaavassa sataman autopaikkamääräys on 0,5 ap/1 venepaikka.
- eteläosan satama-aluetta on laajennettu rantavyöhykkeellä ja aiemmin telakkatoimintaa (T-1) varten kaavoitettu tontti on osin muutettu sataman rantavyöhykkeeksi.
- kaavamääräysten sisältöä on tarkistettu mm aitaamisen, ulkovarastoinnin, kotisataman paikoituksen ja veneiden kausisäilytyksen osalta.
- satama-alueelle on laadinnassa kaavanprosessin yhteydessä lähiympäristösuunnitelma sekä rakentamistapaohjeet rantarakentamiselle
- rantavyöhykkeelle on esitetty pieniä huoltorakennusten paikkoja mm kalankäsittelyasemalle, wc-tiloille ja virkavenelaiturien varastoille sekä kotisataman palveluille
- kaavakartassa on esitetty ohjeellisena yleissuunnitelman mukainen uusi rantaviiva. Rantaviiva noudattaa suunnitelmia, joiden mukaisille täytöille ja laiturirakenteille on saatu aluehallintoviraston lupa 6.4.2018. Kaavassa esitetty rantaviivan paikka ei ole sitova, vaan se tarkentuu jatkosuunnittelussa.

*Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 6.4.2018 nro 49/2018/2 Dnro ESAVI/8384/2017, Niemen sataman laajentaminen Vesijärvellä ja valmistelulupa, Lahti.
Lupa koskee sataman eteläosan laajentamista täytöillä sekä kunnostamista uusilla laitureilla, rantarakenteilla, kevyenliikenteen sillalla sekä virkistyskäyttöön tarkoitetulla 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.*

Rantaraitti

- kaavakartassa on esitetty rantaraitin reitti satama-alueen läpi (jk) yleiselle jalankululle varattuna alueen osana.
- rantaraitti jatkuu tulevaisuudessa etelään ja suunnittelu tarkentuu eteläpuolisten teollisuusalueiden vaiheittaisten asemakaavamuutosten yhteydessä.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1)

- osin aiemmin telakkatoimintaa (T-1) varten kaavoitettu teollisuusmerkinällä oleva korttelialue sekä teollisuusaluemerkinnällä olevat (T) huoltohallien ja moottoripyörämuseon tontit on muutettu satamapalveluja ja huoltoa mahdollistaviksi toimitilatonteiksi (KTY-1).

Liiketontit (KL-1)

- nykyinen ns. Marin liikerakennustontti Kipparinkujan ja Telakkakadun välissä on jaettu kolmeksi tontiksi. Rajausta ja merkintöjä on tarkistettu.

Pelastusaseman tontti (Y-1)

- pelastusaseman tontin rajausta on tarkistettu vähäisesti Telakkakadun ja Veistämönkadun kulmassa erikoiskuljetusreitintä.
- Helikopterikentän laskeutumissektorin suojavyöhyke pohjoisen suuntaan rajoittaa rakennusten, rakennelmien ja puuston korkeutta tontin ulkopuolella.

Katualueet

- erikoiskuljetusreitti satamaan kulkee Haapalankatu-Niemenkatu-Telakkakatu-Veistämönkatu-satama-alueen uusi nostopaikka
- toinen erikoiskuljetusreitti kulkee Haapalankatu-Kipparinkuja-satama-alue
- erikoiskuljetusreittien tilavarausten mukaan katualueita on tarkistettu mm. pelastusaseman tontin kulmassa sekä Niemenkadun risteysalueilla
- aiemmin telakkatoimintaa (T-1) varten kaavoitettu tontti on osin muutettu aukioalueeksi, mikä antaa joustavamman mahdollisuuden järjestää rannan palveluja
- katusuunnittelu etenee kaavan kanssa yhtä aikaa

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Yleisten rakennusten korttelialue (Y-1):

- tonttien pinta-ala yhteensä	7 275 m ²
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	2 183 k-m ²
- tehokkuus	e = 0,30
- autopaikkavelvoite (1 ap/ 2tt, 1ap/100 k-m ²)	

Liikerakennusten korttelialue (KL-1):

- tonttien pinta-ala yhteensä	14 261 m ²
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	5 704 k-m ²
- tehokkuus	e = 0,40
- autopaikkavelvoite (1 ap/liiketilän50 k-m ² , 1ap/2tt)	

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1):

- tonttien pinta-ala yhteensä	11 188 m ²
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus	5 594 k-m ²
- tehokkuus	e=0,50
- autopaikkavelvoite (1 ap/liiketilän50 k-m ² , 1ap/2tt)	

Puistoalue Kipparinpiennar (VP):

- pinta-ala yhteensä	3 034 m ²
----------------------	----------------------

Venesatama (LS-1):

- pinta-ala yhteensä	75 486 m ²
- yhteenlaskettu rakennusoikeus	2 335 k-m ²
- tehokkuus	e = 0,03
- autopaikkavelvoite 0,5 ap/1 vp	tarve noin 340 ap

Vesialue (W):

147 489 2

Katualueet

27 905 m²

Katuaukio/torit

2 469 m²

- rakennusoikeus

300 km²

5.1.3 Palvelut

Satamatoiminnan palvelut sijoittuvat satama-alueelle sekä sen ääressä oleville liike- ja toimitilatonteille.

5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Lahden oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2025 laadittaessa on otettu huomioon MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset ja asemakaava on yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2008 mukainen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on huomioitu Kahvisaaren kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilan suojeleminen, hulevesien johtaminen ja käsittely, Apoli.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen

- kaavassa on otettu huomioon satamaan johtavien erikoiskuljetusreittien tilavaraukset
- Kaava edistää yhdyskunnan toimivuutta ja kestävästä liikkumisesta. Kaava mahdollistaa rantareitin jatkamisen Ankkurista Mukkulaan ja parantaa virkistyksen, pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

- rakennetun ympäristön vaikutukset kohdistuvat ennen kaikkea alueen kaupunkikuvaan toimintojen selkeyttämisen, jäsentelyn kautta ja alueita koskevien kaavamääräysten kautta
- lähiympäristösuunnitelmalla ohjataan kaupunkikuvan ja viihtyvyyden parantamista

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

- Kahvisaaren huvilalle on lisätty sr-suojelumerkintä ja pihapiiriin on lisätty sp-merkintä, alue, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

- Maankäyttömuutokset kohdistuvat Joutjoen suuhun rajoittuvan rakentamattoman teollisuustontin poistamiseen, jolloin laivatelakan rakentamismahdollisuus poistuu. Alue muutetaan satama- ja aukioalueeksi, mikä ei vähennä luonnonarvoja nykyisestä. Esitetty maankäyttömuutos lisää rantaraitilla kevyttä liikennettä, minkä ei katsota aiheuttavan erityistä haittaa alueen luonnonarvoille.
- Vaikutukset lintujen talvehtimis- ja levähdyspaikkaan ovat riippuvaisia Kymijärven voimalan toiminnasta. Joutjoen edusta pysyy Kymijärven voimalaitoksen lauhdevesien vaikutuksesta sulana. Suunnittelualueella tapahtuvalla toiminnalla ei ole vaikutusta sulan tulevaisuuteen ja joki tulee virtaamaan alueen poikki myös tulevaisuudessa.
- Vesialueelle kohdistuvat rakentamistoimenpiteiden luvat ja vaikutukset käsitellään aluehallintovirastossa (AVI) vesilain mukaisessa lupakäsittelyssä. Voimassa oleva AVI:n lupa mahdollistaa jo nyt vesialueelle kohdistuvat täytöt kaavan havainneaineistossa esitetyllä laajuudella ja kevyen liikenteen sillan rakentamisen Joutjoen ylitse.
- Vaikutukset saukon elinympäristöön voidaan katsoa vähäisiksi. Saukosta on tehty havaintoja talvisaikaan Polttimon sulan alueella. Lajin elinpiiri on hyvin laaja ja yksilöt kiertävät talvisaikaan laajalti sulapaikkoja etsien. Saukon pesimäympäristöksi tehdasalueen ympäristö on liian rauhaton, eikä alueella ole lajille sopivia pesäpaikkoja.
- Luonto- ja kulttuuriympäristön sekä luonnonvarojen elinvoimaisuuden edistämiseksi Joutjoen pohjoisrannalle on jätetty vapaata tilaa, joka mahdollistaa toteutuksessa tutkittavaksi keinoja ekologisen yhteyden jatkumiseksi jokivarressa itään. Joutjoen suun vesialue on merkitty kaavaan monimuotoisena luontokohteena (luo).
- Terveellisen ja turvallisen elinympäristötavoitteen toteutumiseksi on lisätty määräys mahdollisesta maaperän pilaantumisen selvittämisestä ja puhdistamisesta uudisrakentamisessa ja muutostöissä alueella.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Rakentamisen kustannusvaikutukset

- Alueella on pilaantunutta maaperää, joka tulee selvittää ja puhdistaa uurakentamisen ja muutosten yhteydessä.
- Tonttien rakentamisesta vastaavat yksityiset toimijat.
- Satama-alueen ja raitin rakentaminen on pääosin kaupungin ja sen tytäryhtiöiden toteuttamaa yhdyskuntarakentamista. Sataman veneiden pesutoiminnat, hoitokalastuksen kalankäsittelytilat, yleinen wc sekä muut palvelut edellyttävät vesi- ja viemäriinjan rakentamista. Myös alueen laiturien uusimistarve, valaistus ja satamasähkö edellyttävät uutta rakentamista.
- Kaavan kanssa samanaikaisesti tehtävässä yleissuunnitelman tarkennuksessa laaditaan satama-alueen muutosten toteuttamisen kustannusarvio sekä toimintojen tarkemmat sijainnit ja mitoitus. Yleissuunnitelma on pohjana kunnallistekniselle jatkosuunnittelulle ja toteutuksesta tehdään erilliset päätökset.

Vaikutukset yritystoimintaan ja kaupungin vetovoimaisuuteen

- Kaava mahdollistaa yleiskaavan mukaisen matkailun kävelyreitit, joka palvelee kaikkia kaupunkilaisia.
- Kaava mahdollistaa satamapalvelujen kehittämisen yritystonttien merkintöjä tarkistamalla.

5.4.4 Muut vaikutukset

Vaikutukset yritystoimintaan ja palveluihin

- kaava mahdollistaa satamapalveluiden ja yritystoiminnan kehittämisen
- sataman kehittyminen vaikuttaa koko Niemen alueen palvelujen kehittymiseen, alueen tunnettavuuteen sekä alueen vetovoimaisuuden kehittymiseen

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Meluhaitat, pölyhaitat, hajuhaitat yms. häiriöt, joita alueella edelleen on ja niiden torjunta

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä, erityismerkinnät ja niiden perustelu avattu tarkemmin

5.7 Nimistö

Uutena nimistöasiana on Niemenkadun varressa kapea hulevesiuoman sisältävä puistoalue, Kipparinpiennar.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaa havainnollistavat kuva, kaavan kanssa samanaikaisesti tehtävä yleissuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma rakentamistapaohjeineen.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Sataman toteuttaminen tehdään vaiheittain ja kustannukset kohdistuvat usealle vuodelle. Jaottelu tarkentuu kustannusten tarkentuessa ja toteutussuunnittelun edetessä. Kiireellisimmät toimenpiteet kohdistuvat huolto- ja virkavenelaitureiden uusimiseen sekä hoitokalastuksen kalankäsittelykontin toteuttamiseen alueelle.

Sillan rakentaminen Joutjoen yli kuuluu myös ensimmäisen vaiheen toteuttamiseen. Silta mahdollistaa rantaraittiyhteyden jatkamisen Niemen ranta-alueen kilpailualueen kautta sataman läpi Mukkulan kartanopuistolle.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 12.1.2022

Asemakaava-arkkitehti Marja Mustakallio

(Tarvittaessa:

Asemakaavan nähtävillä oloaikana (3.2.- 7.3.2022) tulleiden muistutusten johdosta kaavaan on tehty seuraavia muutoksia/korjauksia:

Selostus ja seurantalomake on korjattu tältä osin.

Muutosten jälkeen asemakaavatunnus on xxx.

Lahdessa xx.x.20xx

Asemakaava-arkkitehti Marja Mustakallio

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	14.12.2021
Kaavan nimi			
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2769
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	28,9244	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	28,9244

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	28,9244	100,0	15816	0,05	0,0000	-2781
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7275	2,5	2183	0,30	-0,0052	-15
C yhteensä						
K yhteensä	2,5449	8,8	11298	0,44	0,7725	5981
T yhteensä					-1,6332	-9182
V yhteensä	0,3034	1,0			0,3034	
R yhteensä						
L yhteensä	10,5859	36,6	2335	0,02	0,9322	435
E yhteensä	0,0138	0,0			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	14,7489	51,0			-0,3697	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	192	1	192

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	28,9244	100,0	15816	0,05	0,0000	-2781
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7275	2,5	2183	0,30	-0,0052	-15
Y-7	0,7275	100,0	2183	0,30	-0,0052	-15
C yhteensä						
K yhteensä	2,5449	8,8	11298	0,44	0,7725	5981
KL-1	1,4261	56,0	5704	0,40	1,4261	5704
KTY-1	1,1188	44,0	5594	0,50	1,1188	5594
KL-8					-1,7724	-5317
T yhteensä					-1,6332	-9182
T-1					-0,5110	-2044
T					-1,1222	-7138
V yhteensä	0,3034	1,0			0,3034	
VP	0,3034	100,0			0,3034	
R yhteensä						
L yhteensä	10,5859	36,6	2335	0,02	0,9322	435
LS-1	7,5486	71,3	2335	0,03	7,5486	2335
Kadut	2,7905	26,4			-0,3680	
Katuauk./torit	0,2468	2,3			0,2468	
LV					-6,4952	-1900
E yhteensä	0,0138	0,0			0,0000	
ET	0,0138	100,0			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	14,7489	51,0			-0,3697	
W-2	14,5885	98,9			-0,3697	
W	0,1604	1,1			0,0000	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	192	1	192
Asemakaava	1	192	1	192
Ei-asekaava				