

Lahden kaupunki, Elinvoima- ja työllisyysjaosto, 15.02.2021

§ 17

Niemen kehityskuvan 2035 (kaavarunko) esittely

207/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio, p. 050 387 8708

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Elinvoima- ja työllisyysjaosto merkitsee tiedoksi Niemen maankäytön kehityskuvan 2035 (kaavarunko) ajankohtaiskatsauksen.

Perusteluosa

Kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio ja projektipäällikkö Pirkko-Leena Jakonen antavat kokouksessa ajankohtaiskatsauksen Niemen maankäytön kehityskuvasta 2035.

Niemen kehityskuva 2035 on pitkän tähtäimen maankäytön suunnitelma, jossa aluetta kehitetään monipuolisena tulevaisuuden yritys-, koulutus-, tutkimustoiminnan ja asumisen alueena palveluineen.

**Yleistä**

Niemen kehityskuva 2035 on maankäytön yleissuunnitelma, joka on

ohjeena myöhemmin tapahtuvalle asemakaavoitukselle. Kehityskuvaan liittyy kaavarunkokartta, joka ei ole oikeusvaikutteinen. Alueen pinta-ala on noin 90 ha, josta maa-aluetta on noin 70 ha.

Niemen kehityskuva-aineisto käsittää osallistumis- ja arviointisuunnitelman, visiokartat, kaavarunkokartan, kaavarunkoselostuksen sekä havainneaineistoa. Selvitysaineistona on Niemen kaavarungon liikenneselvitys sekä yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt mm. rakennetun kulttuuriympäristön, luonnonympäristön ja elinkeinoelämän selvitykset.

Työ on tullut vireille 7.3.2019 ja tavoitteena on viedä työ tylan käsittelyyn 3-4/2021. Tarkistettu luonnos on nähtävillä 29.1. - 28.2.2021.

Kaupungin strategian mukaisesti kehityskuva mahdollistaa (asemakaavoituksen kautta) yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen alueella, oppilaitosten sijoittumista alueelle, oppilajasuntojen sijoittumista alueelle, kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista. Kaavarungossa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden säilyminen alueella ja vesiensuojelu.

Kehityskuva edistää strategian vuoden 2021 kärkihanketta 2. Lahti opiskelu- ja tiedekaupunki luomalla suuntaviivoja kampusalueen kehittämiseen ympäristöineen.

### **Niemi kampus- ja yritysalueena**

Niemessä on Vesijärven rantamaisemaa, jota ympäröivät metsäiset selänteet. Viheralueiden ympäröimä Niemi profiloituu tulevaisuuden

monipuolisena työpaikka-alueena tutkimuksen, tieteen, koulutuksen, teollisuuden ja yritysten keskittymänä.

Niemen vetovoimatekijöinä ovat yliopistokeskus (HY, LUT) ja AMK-kampus, joissa on yli 5000 opiskelijaa.

Työpaikka- ja yritysalueet keskittyvät kampuksen ympäristöön Mukulankadun ja Laatikotehtaankadun varrelle, jossa on laajentumismahdollisuuksia myös oppilaitosrakennuksille, opiskelija-asumiselle ja liikunnalle.

Alueella on 1500 työpaikkaa (tilda-aineisto 2017). Päijät-Hämeen liiton selvityksessä on laskennallisten uusien työpaikkojen määräksi arvioitu noin 900. Riippuen yritysten luonteesta sekä myös kiinteistöjen toteuttamista paikoitusratkaisuista työpaikkojen määrä voi vaihdella runsaasti. Kaupungin strategiaan kuuluu joukkoliikenteen ja pyöräilyn edistäminen työmatkaliikenteessä. Joukkoliikenne toimii nyt jo keskimäärin 10 min vuorovälein Mukulankadulla. Kampusraitti on osa nopeaa alueen läpi kulkevaa pyöräilyn pääreittiä keskustasta Mukkulaan.

Liike-, toimisto-, työtiloille on osoitettu aluevarauksia 22,5 ha, joista kaupungin mailla on 12 ha ja yksityisiä noin. 10,5 ha.

Rakentamattomilla tai vajaatoiminnassa olevilla alueilla on runsaasti kehittämispotentiaalia vain 3 km päässä keskustasta.

## **Vihreä ja viihtyisä Niemi**

Lahti opiskelukaupunkina vetovoimaisuuteen vaikuttaa myös kampuksen

fyysinen ympäristö, joka luo mielikuvaa kaupungista. Ympäristön viihtyisyyden kehittämiseksi alueen keskelle on osoitettu aktiivinen ns. "Niemen keskuspuisto", joka johtaa satamaan. Puisto ja reitit luovat luontevia kohtaamispaikkoja ja viihtyisiä oleskelualueita. Avautumista rantaan avataan myös Joutjoen uomaa ja Kampusraitin "jatketta" pitkin Vesijärvelle, joissa viherreitit yhdistyvät täydentyvään rantaraittiin ja sataman palveluihin. Uusia tonttikatuja kehitetään viherkatuina katupuineen. Viheralueverkoston kautta alue yhdistyy myös Mukkulan viheralueiden kautta Pesäkallion virkistysalueisiin sekä rantaraittia pitkin Salpausselän maastoihin. Viheralueita on suunnittelualueella n. 9 ha.

### **Asuminen edesauttaa palvelujen syntymistä**

Niemessä yhdistyy asuminen, opiskelu ja yritystoiminta Vesijärven äärellä. Asukasohjan lisääntyminen edesauttaa myös palveluiden kehittymistä alueelle veden äärelle, rakennusten maantasokerrokseen ja reittien äärelle. Alueelle on osoitettu aluevaraus lähikaupalle ja päiväkodille.

Teollisuustoimintojen vaiheittainen siirtyminen rannan teollisuusalueilta mahdollistaa ranta-alueen muuttamisen asumiseen, palveluille ja virkistykseen. Tässä yhteydessä mahdollistuu myös rantaraitin jatkaminen maitse UPM:n alueen läpi edelleen Polttimon rantaa pitkin Niemen sataman kautta Mukkulan kartanolle. Teollisuustoimintojen poistuminen tapahtuu vaiheittain noin 5-15 vuoden aikana. Ranta-alueelle valmistellaan suunnitteluideakilpailua maanomistajien ja kaupungin yhteistyönä vuoden 2021 aikana.

Kehityskuvassa ei määritellä rakentamisen tehokkuutta tai korkeuksia. Korttelirakenne ja rajaukset tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Asuminen on

kerrostalovaltaista, mutta alueelle tavoitellaan monimuotoista rakentamista niin korkeudeltaan, tyypiltään kuin toteutusmuodoiltaan. Asuinrakentamiselle on aluevarausta noin 10-13 ha. Niemen asukasmääräksi on arvioitu noin 2000 asukasta, mikä edesauttaa hyviä joukkoliikenneyhteyksiä.

### **Linkki Niemen kehityskuvan 2035 aineistoon**

<https://www.lahti.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkiympariston-suunnittelu/asemakaavoitus/kaavatyokohteet/niemi-niemen-alueen-kehityskuva/>

### **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto

### **Toimenpiteet**

-