

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 27.01.2022

§ 11

Asemakaavan muutosehdotus A-2769 Niemi, Niemen satama sekä siihen liittyvä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotukset M-22-9, M-22-10 ja M-22-11.

204/10.02.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Marja Mustakallio p. 050 387 8708

Tonttijaosta kiinteistöinsinööri Mika Järvelä p. 050 398 5386

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen A-2769 sekä tonttijako-/tonttijaonmuutosehdotukset nro M-22-9, M-22-10 ja M-22-11 asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Mikäli mahdolliset muistutukset eivät anna muuhun aihetta, lautakunta esittää, että kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen A-2769, jolla muodostuu Lahden kaupungin 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.

## Perusteluosa

Asemakaavan tavoite on Niemen satama-alueen sekä liike- ja teollisuustonttien asemakaavan tarkistaminen satamatoimintojen kehittämiseksi. Kaavamuutoksella luodaan toteutusedellytykset Vesijärven rantaraitin rakentamiseksi satama-alueen läpi. Asemakaavamuutoksen pohjana on Niemen sataman yleissuunnitelma 24.4.2015, jonka lautakunta on hyväksynyt (tela 12.5.2015). Yleissuunnitelman keskeinen ajatus on ollut sataman kehittämisen lisäksi täydentää rantaviivaa kiertävää raittia osaksi Vesijärven rannan jatkuvaa yhtenäistä ulkoilureittiä.

### **Kaavan kuvaus**

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 km<sup>2</sup> ja vastaava tehokkuusluku on  $e = 0,05$ .

Kokonaisrakennusoikeuden määrän väheneminen noin 2 750 km<sup>2</sup>:llä johtuu rannan venehuoltoyritysten ja moottoripyörämuseon teollisuustonttien muuttamisesta toimitilarakennusten korttelialueeksi. Samalla tonttitehokkuus 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 kaavamuuotosten yhteydessä. Tämän alueen ideointi on osana nyt käynnissä olevaa Niemen ideakilpailua ([www.lahti.fi/niemenkilpailu](http://www.lahti.fi/niemenkilpailu)).

### **Kaupungin strategian (2017) mukaisesti**

- kaava mahdollistaa yritysten sijoittumisen ja työpaikkojen lisääntymisen alueella (A1).
- kaava edistää kestäväen kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista (A4).
- 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 kärkihanketta 4. Yrittäjien Lahti mahdollistamalla olemassa olevien yritysten kehittymistä ja toimintaedellytyksiä sekä kärkihanketta 5. Harrastustakuu ja arkiliikunta mahdollistamalla virkistys- ja ulkoilureittien lisäämisen.

### **Lähtötiedot:**

Kaupunki omistaa kaavamuuotosalueen.

Niemen sataman pohjoisosaan sijoittuu kaupungin pienveneiden kotisatama- ja talvisäilytysalue. Keskiosalla ovat koko kaupunkia palvelevat huolto- ja pelastustoiminnat kuten järvipelastus, poliisi ja hoitokalastus, tankkauspiste sekä venehuoltopalveluja. Eteläosassa toimii myös moottoripyörämuseo, joka on vuokrannut rakentamattomia sataman tontteja kesäisin tapahtumatoimintaansa.

Joutjoen suulla on Lahti Energian allas, joka kerää roskia ja öljyä. Altaan hoitovastuu on Lahti Energialla. Allas ei vastaa toiminnaltaan tällä hetkellä öljynerotustarkoituksessa tarvittavaa laatua. Lahti Energia kierrättää Vesijärven vettä Kymijärven voimalaan jäähdytystarkoitukseen ja paluuvesi virtaa Joutjokea pitkin takaisin järveen.

Suunnittelualueen maaperä on pääosin täyttöaluetta ja varsinkin pohjoisosan kentän alue on tällä hetkellä hyvin routivaa. Alueella on ollut teollisuutta ennen satamatoimintojen kehittymistä alueelle. Alueen mahdollinen pilaantunut maaperä on selvitettävä ja puhdistettava ennen uudisrakentamista tai alueella tehtäviä muutoksia.

Maasto on alavaa jokilaaksoa. Joutjoen suulla on luonnon monimuotoisuuden (lumo) kannalta arvokas kohde, lintujen talvehtimis- ja levähdyspaikka. Jokisuu pysyy ainoastaan Kymijärven voimalaitoksen lauhdevesien vuoksi sulana ympäri talven. Kevätkaudella sulan alueelle kerääntyy kevätkuuttajia niin runsaasti, että se ylittää maakunnallisesti tärkeiden kerääntymisalueiden joukkoon. Ruoriniemen, UPM:n ja Polttimon tehdaskortteleiden sekä Niemen sataman rajaama lahti liittyy Enonselän laajaan MAALI-alueeseen (maakunnallinen linnustoalue).

#### **Kaavatilanne:**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa alue on osoitettu satama-alueeksi. Alue kuuluu myös Niemi-Mukkulan kehittämisen kohdealueeseen. Merkinällä osoitetaan kaupunki- ja kuntavyöhykkeitä, joihin kohdistuu maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita. Niemi-Mukkula alueella tällä tarkoitetaan alueen kehittämistä valtakunnantason osaamiskeskittymäksi ja kampusalueeksi työpaikka- ja asuinalueineen.

Asemakaavamuutos on valmisteltu oikeusvaikutteisen Lahden läntisten osien osayleiskaavan Y-202 mukaisesti. Suunnittelualue on siinä pääosin satama- aluetta ja palvelujen aluetta. Alueen rantaviivaa pitkin on osoitettu kaavamerkinnällä matkailun kävelyreitti sekä itä-länsisuuntainen viheryhteys. Yleiskaavaa tarkistetaan rullaavasti valtuustokausittain.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin venesatama- aluetta sekä vesialuetta, jonne saadaan rakentaa kiinteitä tai kelluvia aallonmurtajia, laitureita ja tukinuiton tarvitsemia rakennelmia. Joutjoen suulla satama- ja vesialueeseen rajautuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa laivatelakan. Kipparinkujan ja Telakkakadun välissä on liikerakennusten korttelialue ja sen eteläpuolella yleisten rakennusten korttelialue, jolla saadaan rakentaa paloasema.

Kaavan lähtötiedot on kuvattu tarkemmin selostuksessa.

#### **Asemakaavan muutoksen vaikutukset:**

Vaikutukset yritystoimintaan ja kaupungin vetovoimaisuuteen:

- Kaava mahdollistaa yleiskaavan mukaisen matkailun kävelyreitit, joka palvelee kaikkia kaupunkilaisia.
- Kaava parantaa alueen kaupunkikuvaa toimintojen selkeyttämisen ja jäsentelyn sekä satama- aluetta koskevien kaavamääräysten kautta.
- Kaava mahdollistaa satamapalvelujen kehittämisen yritystonttien merkintöjä tarkistamalla.

Liikenteeseen

- Kaavassa on otettu huomioon satamaan johtavien erikoiskuljetusreittien tilavaraukset.

- Kaava edistää yhdyskunnan toimivuutta ja kestävästä liikkumisesta. Kaava mahdollistaa rantareitin jatkamisen Ankkurista Mukkulaan ja parantaa virkistykseen, pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.

Ympäristöön:

- 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.

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.

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 pesutoiminnot, hoitokalastuksen kalankäsittelytilat, yleinen wc sekä muut palvelut edellyttävät vesi- ja viemäriinjan rakentamista. Myös alueen laituriin 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.

**Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:**

Vireille tulosta on ilmoitettu 7.3.2019 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 9.3.2020 ja valmisteluvaiheen kuuleminen on suoritettu 26.3. - 23.4.2020. Valmistelu on kuvattu tarkemmin asemakaavan muutoksen selostuksessa.

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

Luonnosvaiheen kuulemisen aikana saatiin 13 kpl lausuntoja, joista Väylävirastolla, Lahti Energia Oy/lämpöliiketoiminnalla, Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ja Deski/Telia Finland Oy: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. Rantaraitin 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 pohjavesupaikkojen (öljynerotuskaivoilla) järjestämistä varten.

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

### **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 laiturialuetta 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 säädelään 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 kehittämällä 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 yhdyskunnan toimivuudesta ja kestävästä liikkumisesta. Rantareitin 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 kaupunginmuseo/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).

Maankäytösopimus: Asemakaavan muutos vaatii ei vaadi maankäytösopimusta, koska alue on kaupungin omistuksessa.

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

#### Toimenpiteet

Kyla: kuulutus, kirje ulkopaikkakuntalaiselle osalliselle, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry [phly@phly.fi](mailto:phly@phly.fi), kh

Kh: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry [phly@phly.fi](mailto:phly@phly.fi), muistutuksen tekijöille, kv

Kv: ote pöytäkirjasta ilman liitteitä muistutuksen tekijöille, ote pöytäkirjasta ilman liitteitä Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry [phly@phly.fi](mailto:phly@phly.fi), sähköinen tiedoksianto Hämeen ELY –keskukselle.

Lainvoimaisuuskysely Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta.

Lainvoimaiseksi tulon jälkeen: kuulutus, sähköisesti:

kuulutus Hämeen ELY -keskus,

kuulutus + kartta Hämeen Maanmittauslaitos,

kuulutus + kartta Päijät-Hämeen liitto,

kuulutus kaupunkiympäristön palvelualueen kaupunkisuunnittelu



Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 27.01.2022 § 11