

LAHTI



ASEM AKA A V A N SELOSTUS

12.1.2022

Asemakaavatunnus
A-2769a

Asemakaavan muutos

Niemi
Niemen satama

Lahti.fi

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13. päivänä kesäkuuta 2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro A-2769a 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	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2 Asemakaava	7
2.3 Toteuttaminen	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Luonnonympäristö.....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	12
3.1.4 Maanomistus.....	19
3.2 Suunnittelutilanne	20
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	20
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	25
4.1.1 Aloite.....	25
4.1.2 Sopimukset.....	25
4.1.3 Pohjakartan tarkistaminen	25
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.2.1 Osalliset.....	25
4.2.2 Vireille tulo.....	25
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	26
4.2.4 Viranomaisyhteistyö.....	29
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	29
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	29
4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	30
4.3.3 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	30
4.3.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	30
5 KUVUUS	31
5.1 Asemakaavan rakenne.....	31
5.1.1 Kokonaisrakenne.....	31
5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset	34
5.1.3 Palvelut.....	34
5.2 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	34
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	35
5.4 Kaavan vaikutukset.....	35
5.4.1 Vaikutus rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	35
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	35
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset.....	35
5.4.4 Muut vaikutukset.....	36
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	36
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	36
5.7 Nimistö	37
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	37
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	37
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	37

6.3	Toteutuksen seuranta.....	39
7	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	39
8	SEURANTALOMAKE.....	39

1.6 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

A-2769a asemakaavakartta

A-2769a osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.3.2020 päiv 13.6.2022

A-2769a 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 (Niemen kilpailualue), 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 kaavamuuotoshankkeen kotisivulle
- 26.3. – 23.4.2020 luonnosvaiheen kuuleminen, viranomaislausunnot
- 27.1.2021 kaupunkiympäristölautakunta
- 10.2. -14.3.2022 virallinen nähtävillä olo

2.2 Asemakaava

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

Asemakaavamuuotos 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).

Kaavamuuotos 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.

Kaavamuuotoksen vaikutukset

- vaikutukset kohdistuvat satamapalveluiden, matkailun, yleisen virkistyksen, 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 yliopistotasaisen koulutustoiminnan keskittäminen Niemeen sekä rannan teollisuusalueiden muutostarpeet ovat tuoneet Niemen alueelle tarpeen kehittyä monipuolisena elinkeinotoiminnan, asumisen ja virkistysalueena.

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 virkistysalueen 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 selänteet, joilla vuorottelevat sekametsät ja kumpuilevat viljelykset. Joutjoen laakso on entistä alavaa niittyaluetta, jota rajaavat Haapalanmäen ja Niemen kallioiden metsäiset selänteet.



Niemen sataman sijoittuminen Lahden maisemarakenteessa.

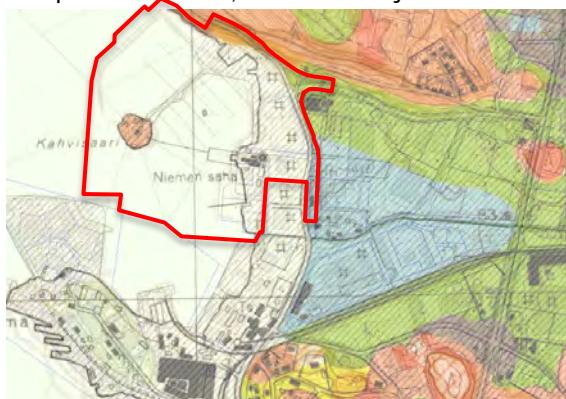
Luonnonsuojelu

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 kalliointeen 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.



Joutjokisuu 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 talvivieraita 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 valkoposkikihanhia oleilee erityisesti Joutjoen suualueella.

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



Luonnon monimuotoisuuskohte (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.

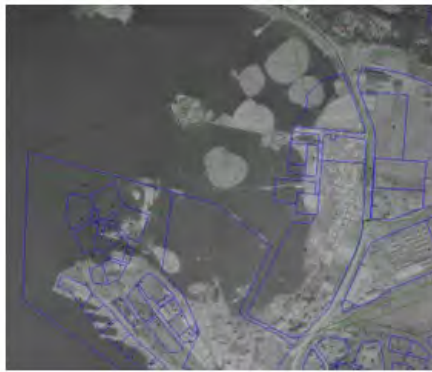
Joutjokisuulla järven päällä on tehty lepakkohavaintoja. Suunnittelualue Joutjoen suulla on rakentamatonta sorapintaista teollisuustonttia, eikä siinä ole puustoa.



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 pienveneitä
- 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 ajoyhteydelle, jonka tulee täyttää erikoiskuljetusreititvaatimukset

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. 6mx12m) 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. Polttimon ja UPM:n teollisuustonteilta teollinen toiminta on myös väistymässä muualle, jolloin alue vapautuu

asumiseen ja virkistykseen ja mahdollistaa samalla odotetun rantaraitin kehittämisen ja jatkamisen.

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 tankkauspisteen 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 Vesisamoilijat ry:n 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. Vesisamoilijat ry on esittänyt saunan ja sanomismahdollisuuden kehittämistä Kahvisaarella.

Tonttien kehittämistarpeita

Ns. Marinin tontin tausta-alue on rakentamatonta ja alueella on tarkoitus muodostaa tontteja satamaan sopiville ja täydentäville palveluille.

Rannassa on vanhempia huoltohalleja, joissa toimii venehuoltopalveluja ja ravintola sekä muutamia pienyrityksiä. Hallimaisille venehuoltopalveluille on myös syytä varata tilaa sataman äärellä.

Eteläosan sorakentän alueella on kaksi toteutumaton teollisuus- ja varastotoimintojen tonttia, jotka on kaavoitettu telakkatoiminnalle. Alueen uutta käyttötarkoitusta selvitetään kaavatyön aikana.

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. Toiminnalla on myös laajenemistarpeita.

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 Mukkanlankatu-Haapalankatu-Niemenkatu-Telakkakatu-Veistämönkatu.

**Joukkoliikenne**

Niemenkatua kulkevat linjat 13 ja 22 sataman ohi.



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

Pyöräilyn alureitti (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 saareen 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. Saaressa asui sen jälkeen muun muassa läheisen teollisuuslaitoksen työntekijöitä. Lahden Vesiamoilijat saivat saaren käyttöönsä vuonna 1964.

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

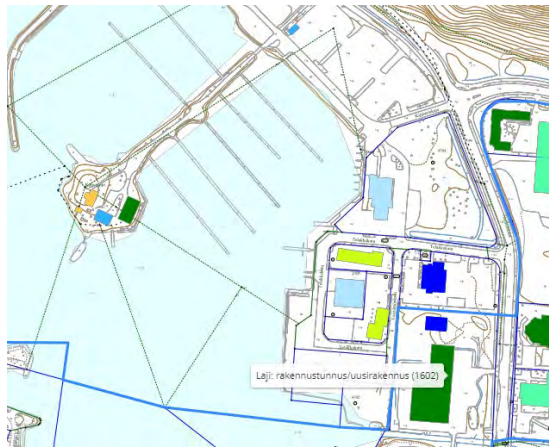
Huvilaa on muutettu joiltakin osin vuosien saatossa, mutta rakennus ja ympäristö ovat säilyneet ominaispiirteiltään suhteellisen hyvin.

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.

Arkeologinen kulttuuriperintö

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

Vesi- ja viemäriverkosto, hulevesiverkosto

Tontit

Sataman nykyiset rakennetut tontit on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.



Kahvisaari

Telakkakadun päästä menee Vesijärven pohjassa Kahvisaareen tonttiliittymänä vesi- ja viemäriinja. Liitoskohta kunnalliseen verkostoon on Telakkakadun ja Veistämönkadun risteyksessä. Kahvisaaressa on pumpaamo, jolla jätevedet pumpataan kunnalliseen jätevesiverkostoon. Kahvisaaren päärakennusta ei ole liitetty tontin vesi-, eikä viemäriinjaan. Sauna ja kanoottihallin yhteydessä olevat wc-tilat on liitetty tontin vesi- ja viemäverkoston kautta kunnalliseen verkostoon Telakkakadulle.

Satama-alue

Sataman pohjoisosassa ei ole vesi-, viemäri- eikä hulevesiverkostoa. Veneiden kunnostus- ja huoltotoimenpiteet lisäävät riskiä, että toimenpiteistä aiheutuva pöly ym. mahdollisesti

ympäristölle haitalliset aineet kulkeutuvat ja imeytyvät sadeveden mukana maaperään tai huuhtoutuvat Vesijärveen.

Sataman eteläosassa ei ole myöskään hulevesiverkostoa tai muuta hulevesien hallintaan liittyvää järjestelmää kuin osin Telakkakadulla ja Veistämönkadun pohjoispäässä.

Tanssimäen puiston rinteestä valuvat hulevedet ohjataan Haapalankadun pohjoisreunassa olevaa avo-ojaa pitkin rantaa kohden ja edelleen Niemenkadun länsipuolella olevaa avo-ojaa pitkin Telakkakadun ja Veistämönkadun risteykseen ja siitä verkoston kautta edelleen Vesijärveen. Vesiä viivytetään ja puhdistetaan uoman kasvillisuuden avulla ennen kuin hulevesiverkosto purkaa vedet järveen.

Hulevesien hallintaa tulee kehittää ja parantaa alueella sekä turvata, ettei veneiden säilytyksestä ja huoltotoiminnasta ja syntyvät mahdolliset haitalliset aineet huuhtoudu Vesijärveen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt



Vesialueella on tukkien uittoa ja säilytystä sahatoiminnan aikana. Pohjassa sedimenttikerroksia. Alueella on havaittu paikoitellen pilaantunutta maaperää. Kipparinkujan ja Telakkakadun välisellä rakentamattomalla tontin osalla tutkimuksissa todettu 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.

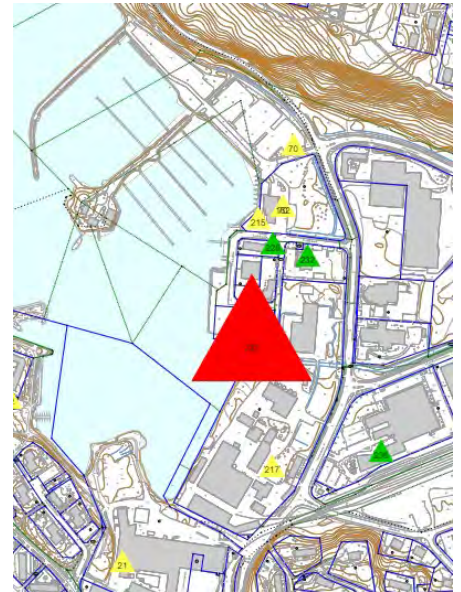
(215) (70) Satama-alueella on mahdollisia ympäristöriskikohteita, saastuneisuutta ei ole todettu: mm. polttoaineen jakelupiste, veneiden korjaus- ja huolto- pesu- ja säilytystoimintaa, joiden toiminnassa tulee ottaa huomioon ympäristöriski.

(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.

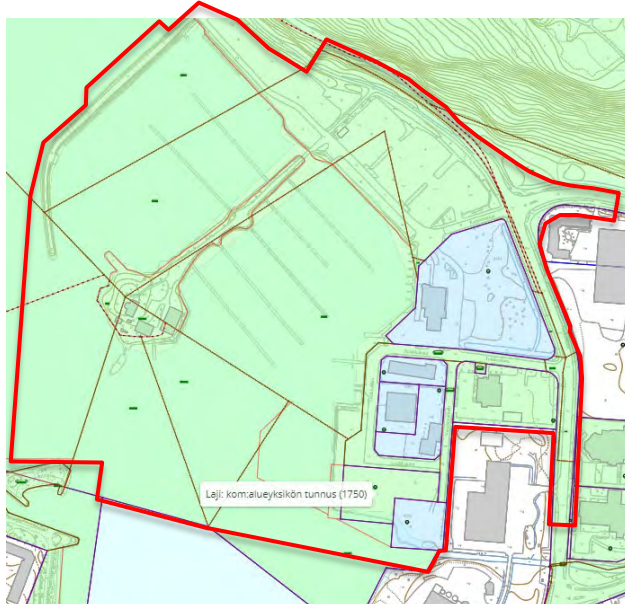


Sosiaalinen ympäristö

Alueen pääkäyttäjät 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). Kaupunki on vuokrannut määräaikaisilla sopimuksilla eteläisintä rakentamatonta teollisuustonttia moottoripyörämuseolle kesäisin tapahtumiin liittyvään käyttöön.

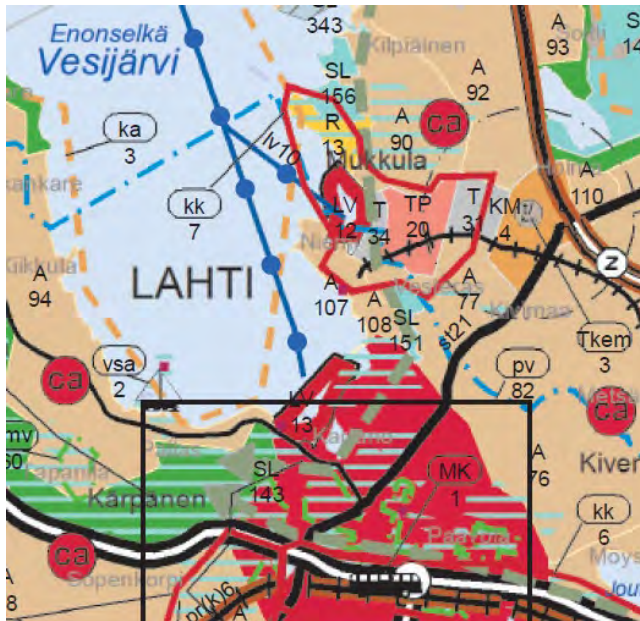
Kaava-alueen eteläreunaan rajoittuva vesialue kuuluu UPM Oy:lle. Valkoiset maa-alueet ovat yksityisiä (valkoinen yksityinen).

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-alueita (LV).

Niemen satamaan tulee laivaväylä.

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

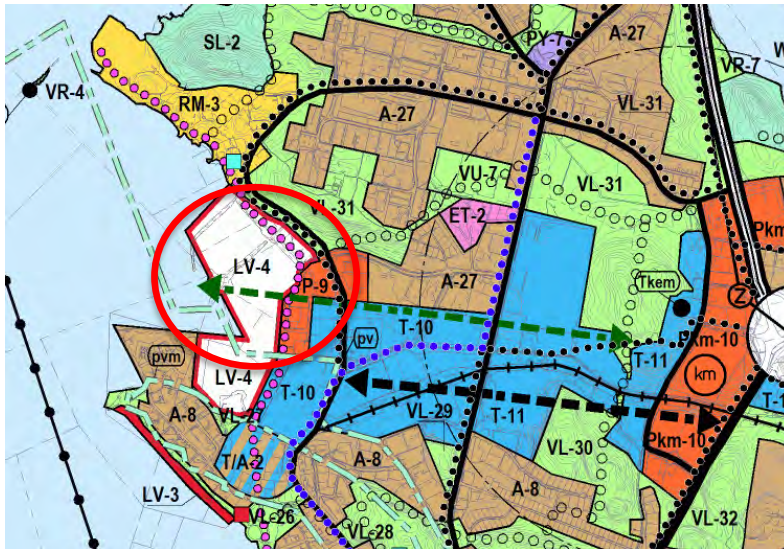
Niemen alue on osoitettu sataman lisäksi teollisuus- ja monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (T ja TP), jossa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

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

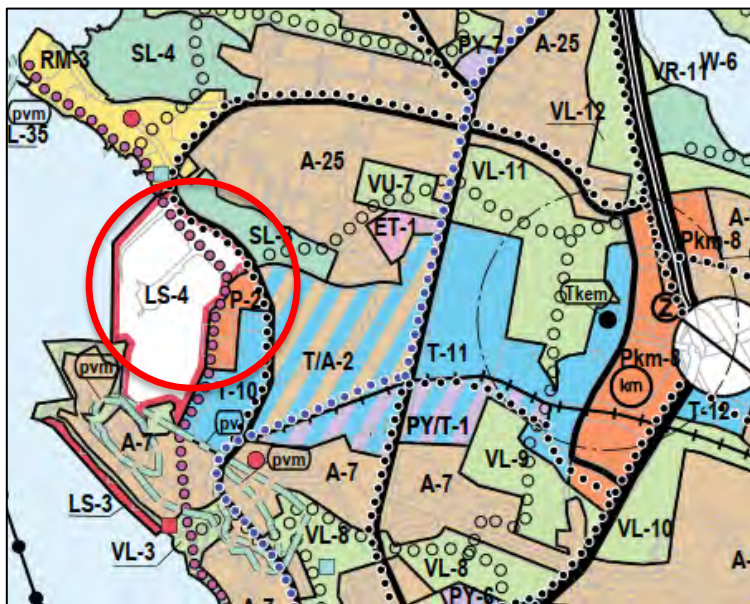


Alue on vesiliikenteen aluetta (LV-4) ja kaupallisten palvelujen (P-3) aluetta.

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

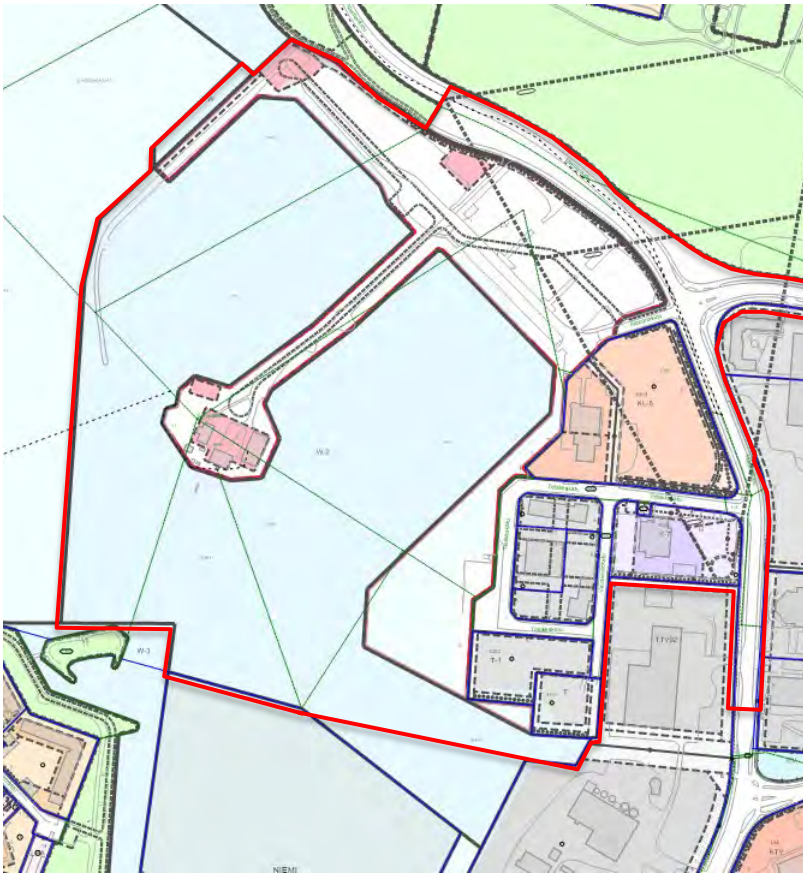
Ote Lahden läntisten osien osayleiskaavasta Y-202.

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 nousten 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 päälylystämällä ja viemäroimällä.

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

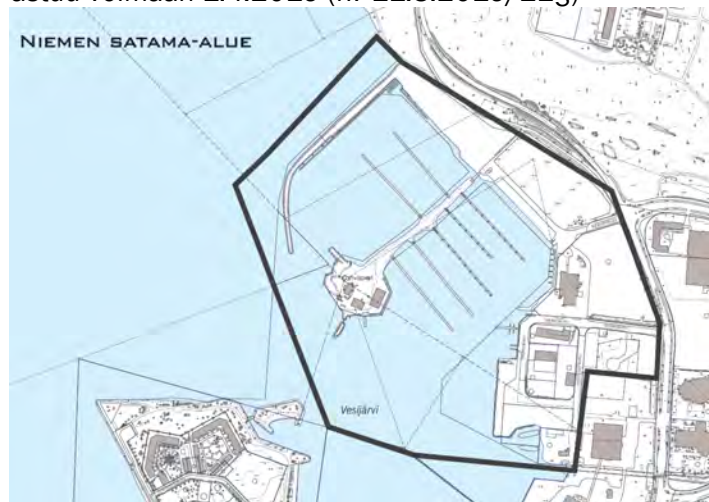
131 paikkaa soutuveneille, tarkoittaa 87 ap tarvetta yhteensä n 450 ap tarvetta
Alueelle ei ole tällä hetkellä järjestetty kaavan edellyttämää autopaikoitusta.

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.

Luonnosvaihe

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 täytöillä 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 6/2022
- Sataman lähiympäristösuunnitelma, Ramboll, luonnos 6/2022
- 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, mm liito-oravaselvitys 2009
- Lahden yleiskaavan Y-203 (ehdotusvaiheessa kevät/2020) yhteydessä tehdyt perusselvitykset mm. lepakkoselvitys

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 Vireille tulo

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

Luonnosvaihe

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 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.

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 yhdiskunnan 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 kortteliin 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 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 säädellään vesialuetta koskeissa 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 yhdyskunnan toimivuudesta ja kestävästä liikkumisesta. Rantaraitin jatkumisen mahdollistaminen Ankkurista Mukkulaan parantaa virkistykseen, 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).

Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotus oli nähtävillä 10.2. – 14.3.2022.

Lausunnon jättivät

1. Päijät-Hämeen liitto

Asemakaavan toteuttaminen edistää maakuntakaavan tavoitteita kehittämällä Niemen alueen satamapalveluita, matkailua ja alueen yleistä virkistyskäyttöä.

2. Lahden museot

Museo esittää Kahvisaaren huvilarakennuksen suojelumerkintää (sr) täydennettäväksi seuraavalla tavalla: *”Suojeltava rakennus, historiallisesti arvokas ja ympäristön kannalta tärkeä rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.”*

3. Lahden ympäristöterveys

Ei huomautettavaa

4. Telia Finland Oyj

Ei huomautettavaa

5. Hämeen Ely-keskus

Ely-keskus esittää, että Kahvisaaren huvilan suojelumerkintää tarkennetaan kaavamääräyksellä niin, että se riittävällä tarkkuudella ohjaa jatkosuunnittelua. Kaava-alueen olevaa hulevesien käsittely ja tuleva hulevesien hallinta jää kaavaselostuksen osalta epäselväksi. Selostusta esitetään tältä osin täydennettäväksi.

Muistutukset

1. Pohjoinen kumppanuuspöytä

Toteaa, että kaavaehdotuksella on pyritty kehittämään Niemen sataman palveluita ja edistämään asukkaiden viihtyvyyttä ja vapaa-ajan viettoa paremmaksi. Pyytää huomioimaan polkupyörien säilytysmahdollisuudet.

2. Lahden Vesisamoilijat ry:n hallitus

Vesisamoilijat ry on toiminut vuodesta 1964 asti Kahvisaaressa vuokralla kaupungin kiinteistössä. Yhdistys on rakentanut saareen mm. kalustovajoja sekä saunan, joka on aktiivisessa vuokratyössä. Kahvisaari toimii seuran ja laajemmin ottaen melontaa harrastavien virkistys- ja retkeilytoiminnan keskuksena. Seura ylläpitää saaressa myös Suomen melontamuseota, joka on pohjoismaiden ainoa melontaan keskittynyt museo, joka avattiin vuonna 2008. Vaikka Vesisamoilijat ovat vuokranneet Kahvisaaren rakennukset melontateemaiseen käyttöön, on Kahvisaari ja sen maa-alueet kuitenkin kaupunkilaisten vapaassa virkistyskäytössä.

Kahvisaaren aluetta tulee kehittää ja mahdollistaa alla olevia toimenpiteitä

- mahdollistaa edelleen melonnan virkistys- ja retkeilytoiminnan kehittäminen, joka tuottaa osaltaan myös matkailutuloja seutukunnalle
- mahdollistaa terveysturvallisuuden vaatimukset täyttävän pienimuotoisen kesäkahvion ylläpitomahdollisuus
- saunatoimintojen laajentamisen mahdollisuus nykyisen ollessa riittämätön
- nykyisen nuotiopaikan näkyminen kaavamerkinnöissä
- kalustovajan läheisyyteen kanoottien vuokrausta varten esim verkkoseinillä oleva lukittu, katettu melontakaluston vuokrauspiste, joka mahdollistaa kanoottien vuokrauksen ja noudon itsenäisesti digitaalisen järjestelmän avulla.
- kiinnittää huomiota aallonmurtajatiehen ja sen ylläpitoon

Vastineet

- selostukseen on täydennetty alueen nykyisen ja tulevan hulevesien hallinnan kuvausta Ely-keskuksen lausunnon perusteella
- hulevesien hallinnan kaavamääräysmerkintöjä on tarkistettu kaavakarttaan. (hv)
- Kahvisaaren ympäristön ja päärakennuksen suojelumerkintää on täydennetty Päijät-Hämeen vastuualuemuseon muistutuksen perusteella (sr-1) (sp).
Pohjoisen kumppanuuspöydän lausunnon perusteella
- kaavakarttaan on lisätty polkupyörien säilytyspaikkojen kaavamääräys
Vesisamoilijat ry:n muistutuksen perusteella
- Kahvisaaren saunatoimintojen kehittäminen mahdollistetaan. Polttoaineen jakeluun tarvittavien tilojen rakennusala on muutettu saunan rakennuslaksiksi. Kaavamääräystekstiä on tarkistettu suojelurakennuksen ympäristöön soveltamisen perusteella. Rakennus tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. (sa-1)
- kaavamääräykset mahdollistavat kesäkioskin ja nuotiopaikan ja melontakaluston vuokrauspisteen toteuttamisen. (sp-1) (sp-2) (nu)
- aallonmurtajan tien kunto ja ylläpito ei ole kaava-asia, vaan kuuluu satama-alueiden hoitoon.
- kaavaselostus- ja seurantalomake on korjattu näiltä osin

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 virkistykseen, 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 ja palvelujen 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

- tontteja ja mahdollisuuksia uusille palvelu- ja liiketoiminnoille

Asemakaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.3.3 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

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

4.3.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- kyla 27.1.2020

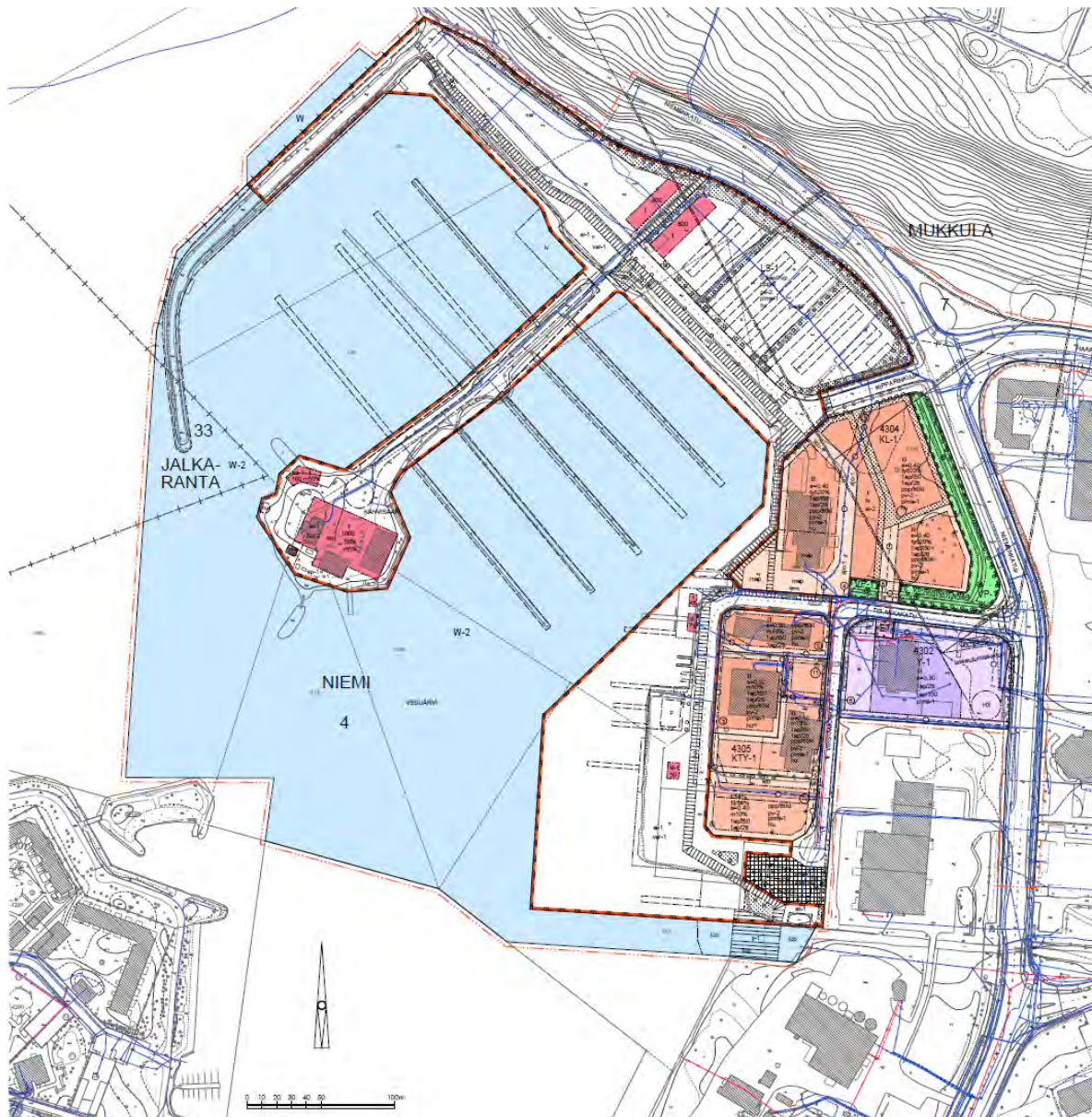
5 KUVAUS

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, 15 560 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 aukioaluetta, joka mahdollistaa tilaa oleskelulle, kasvillisuudelle ja hulevesien viivytyspainanteiteille. Tämän liitoskohdan ideointi oli myös osana 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-alueen laajentamista vesialueen täytöllä on tutkittu kunnallisteknisellä ja rakennesuunnittelulla työn aikana. Pohjaolosuhteista johtuen täyttöalueen laajuutta on suunniteltu toteutettavaksi vähäisemmässä määrin kuin aiemmassa yleissuunnitelmassa vuodelta 2015 oli esitetty. Aiemmin telakkatoimintaa (T-1) varten kaavoitettu tontti on osin muutettu sataman rantavyöhykkeeksi.
- kaavamääräysten sisältöä on tarkistettu mm aitaamisen, ulkovarastoinnin, kotisataman paikoituksen, veneiden kausisäilytyksen osalta ja hulevesien hallinnan 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.
- Joutjoen suulle on merkitty aluevaraus Joutjoen huoltotoimia varten (et).

*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 täytöllä 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.*

Rantaraitti

- kaavakartassa on esitetty rantaraitin reitti satama-alueen läpi (pp) yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle 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 mahdollistavaksi toimitilatontiksi (KTY-1) sekä satama (LS-1) ja aukioalueeksi.

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 erikoiskuljetusreitit takia.
- 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

Hulevesien hallinta

Kaavassa on yleisten alueiden kuten satama-, katu-, aukio- ja puistoalueiden hulevesien hallintaa ohjaava määräys (hv).

Tonttien hulevesien hallintaa ohjaa määräys (hu).

Veneiden säilytys/p-alueella hulevesien hallintaa tulee kehittää ja parantaa. Samalla tulee turvata, ettei veneiden säilytyksestä ja huoltotoiminnasta aiheudu haittaa maaperälle tai vesistölle. Veneiden kunnostus- ja huoltotoimenpiteet lisäävät riskiä, että toimenpiteistä aiheutuva pöly ym. mahdollisesti ympäristölle haitalliset aineet kulkeutuvat ja imeytyvät sadeveden mukana maaperään ja/tai huuhtoutuvat Vesijärveen.

Alueen hulevesien käsittelyn periaatteet

- hulevesiä kierrätetään, viivytetään, suodatetaan ja erotetaan ritiläkaivollisissa painanteissa sekä avo-ojissa ennen vesien johtamista hulevesiverkostoon (esim. Kipparinkuja > Kipparinpiennar, rantaraitilla, eteläosan aukiolla, säilytysalueilla/pysäköintialueilla)
- tai hulevedet johdetaan likaisemmilla alueilla kuten veneiden talvisäilytysalueella/p-alueella suoraan öljynerotuksen kautta viemäriin (pesu- ja huoltoalueet).
- Laiturialueilla ja rantaviivan tuntumassa (puhtaammat vedet) vedet johdetaan hulevesikaivojen kautta hulevesiverkostoon, joka purkaa järveen
- veneiden pesualueella tulee estää vesien ylivuoto + johtaa vedet öljynerotuskaivojen kautta viemäriin

Tanssimäen puiston rinteestä valuvat hulevedet ohjataan Haapalankadun pohjoisreunassa olevaa avo-ojaa pitkin rantaa kohden ja edelleen Niemenkadun länsipuolella olevaa Kipparinpiennaren avo-ojaa pitkin Telakkakadun ja Veistämönkadun risteykseen ja edelleen kierrätyksen jälkeen hulevesiverkostoon. Vesiä viivytetään, puhdistetaan ja erotetaan ritiläkaivoin uoman kasvillisuuden avulla ennen kuin hulevesiverkosto purkaa vedet Vesijärveen. Hulevesiä viivytetään ja laatua parannetaan myös sataman eteläosassa, rantaraitin varren hulevesipainanteissa, aukion istutusalueilla/painanteilla sekä venesäilytyskentän reunan istutusalueilla

Satama-alueen hulevesien suunnittelu etenee käynnissä olevan sataman yleissuunnitelmatyön kautta.

5.1.2 Mitoitus ja aluevaraukset

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä 28,9 ha.
Kokonaisrakennusoikeus on 15 560 kem².

Yleisten rakennusten korttelialue (Y-1):

- tonttien pinta-ala yhteensä 7 275 m²
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus 2 183 k-m²
- tehokkuus e = 0,30
- autopaikkavelvoite (1 ap/ 2tt, 1ap/100 k-m²)

Liikerakennusten korttelialue (KL-1):

- tonttien pinta-ala yhteensä 14 261 m²
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus 5 704 k-m²
- tehokkuus e = 0,40
- autopaikkavelvoite (1 ap/liiketilän50 k-m², 1ap/2tt)

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1):

- tonttien pinta-ala yhteensä 11 188 m²
- tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus 5 288 k-m²
- tehokkuus e=0,47
- autopaikkavelvoite (1 ap/liiketilän50 k-m², 1ap/2tt)

Puistoalue Kipparinpiennar (VP-1):

- pinta-ala yhteensä 3 034 m²

Venesatama (LS-1):

- pinta-ala yhteensä 75 486 m²
- yhteenlaskettu rakennusoikeus 2 285 k-m²
- tehokkuus e = 0,03
- autopaikkavelvoite 0,5 ap/1 vp tarve noin 340 ap

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. (ET):
138 m²

Vesialue (W): 147 489 m²

Katualueet 27 905 m²
Katuaukio/torit 2 469 m²
- rakennusoikeus 100 k-m²

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 hallinta, 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 virkistykseen, 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 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.

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 kehittämiseen, alueen tunnettavuuteen sekä alueen vetovoimaisuuden kehittämiseen

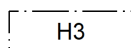
5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

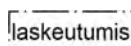
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan liitteenä.

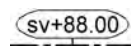
Niemenkadun varressa on pienpelastusasema, jonka pihalla on helikopterin laskeutumiskenttä. Helikopterinlaskeutumissektorin alueella on rajoituksia rakentamisen ja istutusten maksimikorkeudelle.



LENTOTURVALLISUUSHALLINNON ILMAILUMÄÄRÄYKSEN OPS M1-6 MUKAINEN LUOKAN H3 HELIKOPTERIN LASKEUTUMISALUE.



HELIKOPTERIN LASKEUTUMISSEKTORI. ALUEELLE EI SAA SIOITTA RAKENNUKSIA EIKÄ RAKENNELMIA. ALUE ON PIDETTÄVÄ VAPAANA, SILLE EI SAA ISTUTTA PUITA EIKÄ PENSAITA. LASKEUTUMISSEKTORIN SUOJAVYÖHYKE ULOTTUU 600 M PÄÄHÄN LASKEUTUMISALUEESTA NOUSTEN KALTEVUUDELLA 1:8.



SUOJAVYÖHYKE, JONKA ON PIDETTÄVÄ VAPAANA ILMALIIKENTEELLE KORON +88.00 YLÄPUOLELLA.
(Korkeustiedot on määritelty ennen 15.1.2010 korkeusjärjestelmän muutosta (+0,382 m)).



HELIKOPTERINLASKEUTUMISSEKTORIN SUOJAVYÖHYKE, JOKA ULOTTUU 600 M PÄÄHÄN LASKEUTUMISALUEESTA NOUSTEN KALTEVUUDELLA 1:8. KARTTAAN MERKITYSTÄ MÄÄRÄYSMERKINNÄSTÄ SV+88.00 YLÖSPÄIN. (KORKEUSTIEDOT ON MÄÄRITELTY ENNEN 15.1.2010 KORKEUSJÄRJESTELMÄN MUUTOSTA (+0,382 M)).

5.7 Nimistö

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Satama- ja katualueiden toteutusta ohjaavat kaavan havainnollistava kuva, kaavan kanssa samanaikaisesti tehtävä yleissuunnitelma ja lähiympäristösuunnitelma rakentamistapaohjeineen sekä kalankäsittelykontin suunnitelma.

Yleissuunnitelmassa tulee ottaa huomioon kaupungin hulevesiohjelman periaatteet sekä kaavassa merkityt hulevesien hallintaa koskevat määräykset. Hulevesien käsittelyn periaatteita on kuvattu selostuksen sivulla 33.

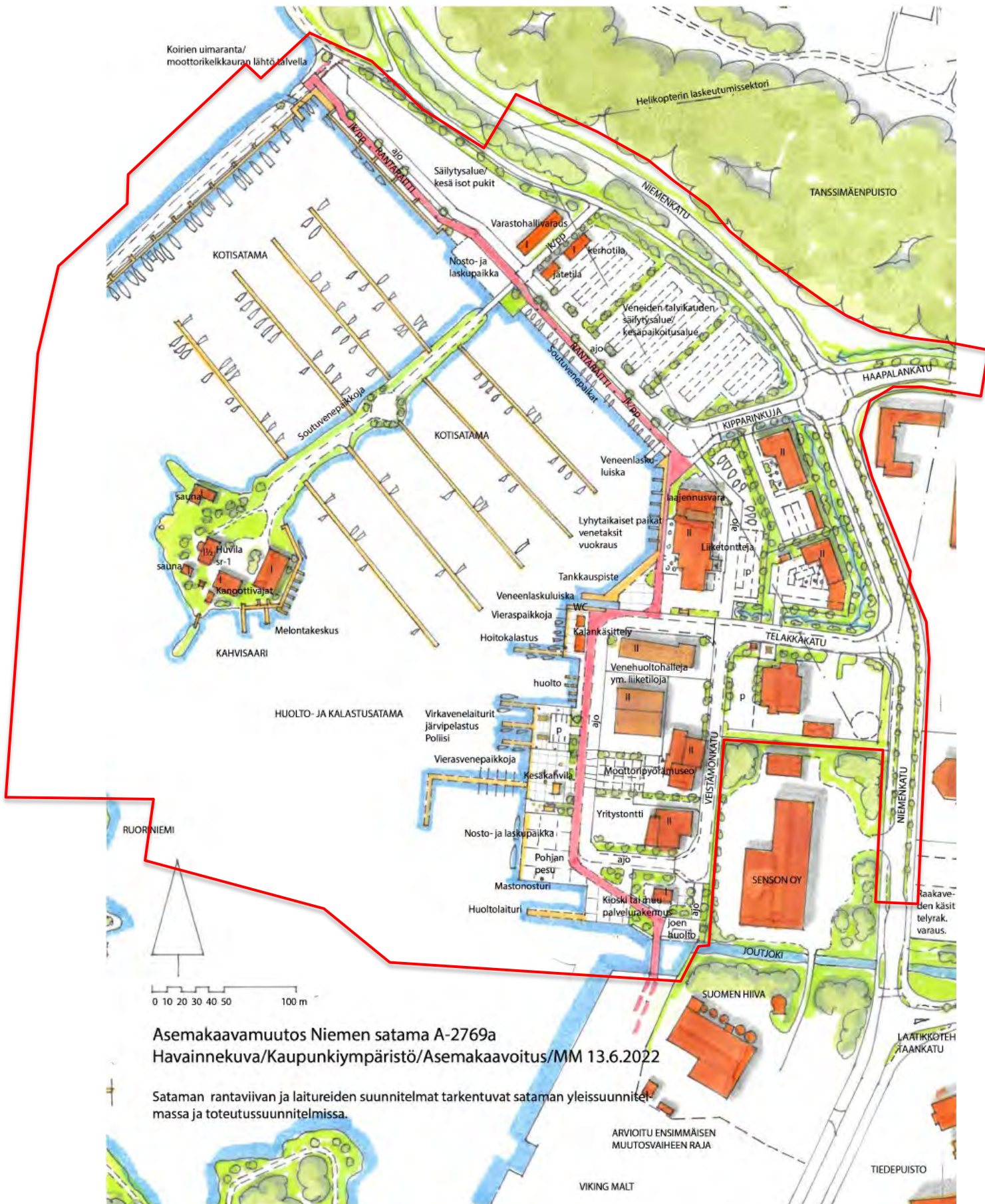
Veneiden talvisäilytysalueet huolto- ja pesupaikkoineen edellyttävät erityisesti hulevesien hallinnan ja kierrätyksen huomioon ottamista sataman rakenteissa.

Veneiden pesupaikat edellyttävät vesi- ja viemäriverkoston rakentamista alueelle.

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 virkavelaitureiden 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.



6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan kanssa samanaikaisesti tehtävässä yleissuunnitelman tarkennuksessa laaditaan satama-alueen muutosten toteuttamisen kustannusarvio sekä toimintojen tarkemmat sijainnit ja mitoitukset.

7 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Lahdessa 12.1.2022

Asemakaava-arkkitehti Marja Mustakallio

Asemakaavan nähtävillä oloaikana 10.2. – 14.3.2022 tulleiden lausuntojen ja muistutusten johdosta kaavaan on tehty seuraavia muutoksia ja korjauksia:

- selostukseen on täydennetty alueen nykyisen ja tulevan hulevesien hallinnan kuvausta Ely-keskuksen lausunnon perusteella
- hulevesien hallintaa koskevia kaavamääräysmerkintöjä on tarkistettu kaavakarttaan. (hv) (hu) (is)
- aitausmääräyksiä on tarkistettu sekä Joutjoen suun huoltoalueen mahdollistavaa merkintää (et-1)
- Kahvisaaren ympäristön ja päärakennuksen suojelumerkintää on täydennetty Päijät-Hämeen vastuualuemuseon muistutuksen perusteella (sr-1) (sp).
- Kahvisaaren polttoaineen jakelun (lh) rakennusala on muutettu saunan rakennusalaksi. Kaavamääräystekstiä on tarkistettu suojelurakennuksen ympäristöön sovittamisen perusteella. Rakennus tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.
- (sa-1).
- kaavan on lisätty kaavamääräysmerkinnät, jotka mahdollistavat kesäkiöskin ja nuotiopaikan ja melontakaluston vuokrauspisteen toteuttamisen. (sp-1) (sp-2) (nu)
- kaavaselostus- ja seurantalomake on korjattu näiltä osin
- Korttelin 4305 tontin 10 kaavamääräyksiä ja tehokkuutta ja rakentamista kahteen tasoon on tarkistettu. (e=0,4) (I/50% II/50%)
- Sataman eteläosaa ja rantaraitin sijaintia on tarkistettu suunnittelussa olevan yleissuunnitelman perusteella.

Muilta osin saatu muistutus ei anna aihetta tehdä muutoksia kaavaehdotukseen. Kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten jälkeen asemakaavatunnus on A-2769a. Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt tarkennukset ovat vähäisiä, eivätkä muuta olennaisesti kaavan sisältöä, joten asemakaavamutosehdotusta ei ole tarpeellista asettaa uudelleen nähtäville.

Lahdessa 13.6.2022

Asemakaava-arkkitehti Marja Mustakallio

8 SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	398 Lahti	Täyttämispvm	14.12.2021
Kaavan nimi	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 MUKKULAN (7.) KAUPUNGINOSAN KATUALUETTA JALKARANNAN (33.) KAUPUNGINOSAN VESIALUETTA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: 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		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	398A2769a
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	28,9244	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten 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	15560	0,05	0,0000	-3037
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7275	2,5	2183	0,30	-0,0052	-15
C yhteensä						
K yhteensä	2,5449	8,8	10992	0,43	0,7725	5675
T yhteensä					-1,6332	-9182
V yhteensä	0,3034	1,0			0,3034	
R yhteensä						
L yhteensä	10,5859	36,6	2385	0,02	0,9322	485
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	15560	0,05	0,0000	-3037
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	10992	0,43	0,7725	5675
KTY-1	1,1188	44,0	5288	0,47	1,1188	5288
KL-8					-1,7724	-5317
KL-1	1,4261	56,0	5704	0,40	1,4261	5704
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	2385	0,02	0,9322	485
LS-1	7,5486	71,3	2385	0,03	7,5486	2385
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-m²]	[lkm +/-]		[k-m² +/-]	
Yhteensä	1	192	1		192	
Asemakaava	1	192	1		192	
Ei-asemakaava						